



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Staren i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Staren i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 788000-0992 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Härnösand kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Staren 12		1961

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
13	garageplatser	195
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3210
32	p-platser	0
<b>Totalt 106 objekt</b>		<b>3405</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 28 st 2 rok, 10 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Föreningen har 2 övernattningslägenheter.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Ulf Englund	Ordförande
Ulla Eklund	Ledamot
Marie Könberg	Ledamot
Arne Åström	Ledamot
Jan Olsson	Ledamot
Ann-Mari Karlsson	Ledamot
Daniel Gaulitz	Ledamot
Sara Persson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulla Eklund, Arne Åström, Marie Könberg, Ann-Marie Karlsson och Ulf Englund.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulla Eklund, Marie Könberg, Arne Åström och Ulf Englund.

Revisorer har varit: Mikael Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos 30-8993 Borevision.

Valberedning har varit: Anders Sjödin (sammanställande) och Eva Jorendal, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-15, varvid planen uppdaterades.

**Individuell Mätning Debitering (IMD)**

Föreningen har i dagsläget IMD el och redovisar in underlag för mervärdesskatt löpande till Skatteverket

**Ombyggnad och underhåll**

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I

beräknad avsättning till underhållsfonden ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av en sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 184 000 kr och följer fastställs underhållsplan.

Föreningen hade den sedvanliga surströmmingsfesten under augusti.

#### Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Årtal	Ändamål
2019	Lagning och impregnering av trä staket på GV 14, torktumlare tvättstuga utbytt, nya torkskåp och ny fläktanläggning i tvättstuga 1, tak över entré justerat, avlägsnat rabatter och lagt grus och sten på GV10,
2020	Reelining avloppsrör GV10, betongtrappor vid entré lagats/bytts ut på alla byggnader, nytt fläktsystem tvättstuga 2, bytt all belysning utomhus till energibesparande, två parkeringsplatser utan motorvärmare skapats
2021	Reelining av GV14 och 12 färdigställts, besiktat alla balkonggolvs samt påbörjat utbyte av dessa, pergola har färdigställts och viss planering runt omkring den, 2 takfläktar på GV10 och 14 har bytts ut
2022	Balkongprojektet färdigställt, utökat antalet parkeringsplatser för boende
2023	Omläggning och asfaltering av uppfarter vid Gådeåvägen 12 och 14. Inbyggnad av källarnedgångar. Återplantering av träd på grönområde. Målning av källargångar. Byte av elmanglar i tvättstugor.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Se över betongtrappor, se över målning källarfönster små, OVK
2025	Se över smidesräcken, se över målning tvättstuga, se över tvättutrustning
2026	Se över behov av ommålning av trapphus
2027	Se över behovet att byta taksjutportar i aluminium. Se över att byta trätrall på altaner
2028	Se över behovet att byta entréparti inklusive dörrar i aluminium

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	115	106	9	53	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 894	1 985	2 034	1 437	1 471
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 009	1 985	2 034	1 437	1 471
Räntekänslighet, %	2	3	3	2	0
Energikostnad, kr/kvm	269	267	282	258	0
Årsavgifter, kr/kvm	855	811	761	739	721
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	850	844	823	796	0
Nettoomsättning, tkr	2 895	2 810	2 643	2 554	2 435
Resultat efter finansiella poster, tkr	-101	122	-251	-37	-35
Soliditet, %	13	14	12	17	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Upplysning om föreningens förlust

Årets resultat är -101 tkr och efter avsättning till / avlyft från underhållsfonden +176 tkr.

Kassaflödet 2023 är negativt med 415 tkr vilket beror på årets investering på 547 tkr samt underhåll som gjort med ca 259 tkr.

Styrelsen ser årligen över föreningens underhållsplan och behovet av avgiftshöjning. I dagsläget ser man inga problem för föreningen att finansiera kommande ekonomiska åtgångar då skuldsättning är låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	254 530	0	0	254 530
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 694 255	0	-75 328	1 618 927
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 948 785</b>	<b>0</b>	<b>-75 328</b>	<b>1 873 457</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-889 542	122 055	75 328	-692 159
Årets resultat, kr	122 055	-122 055	-100 939	-100 939
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-767 487</b>	<b>0</b>	<b>-25 611</b>	<b>-793 098</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 181 298</b>	<b>0</b>	<b>-100 939</b>	<b>1 080 359</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 184 000 kr samt ianspråktagande skett med 259 328 kr.

Insatserna är minskade med 2 555 kr avseende egen lägenhet nr 20.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-767 487
Årets resultat, kr	-100 939
Reservation till underhållsfond, kr	-184 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	259 328
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-793 098</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-793 098</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 894 805	2 810 485
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 894 805</b>	<b>2 810 485</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 010 573	-1 947 365
Underhåll enligt plan	Not 4	-259 328	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-321 748	-326 069
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-57 745	-50 374
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-233 040	-231 216
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 882 433</b>	<b>-2 555 025</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>12 372</b>	<b>255 460</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 808	3 765
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 918	-136 969
Övriga finansiella poster	Not 8	-200	-200
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-113 310</b>	<b>-133 405</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-100 939</b>	<b>122 055</b>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 419 078	7 104 828
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 419 078</u>	<u>7 104 828</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>7 419 078</b></u>	<u><b>7 104 828</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 287	15
Avräkningskonto HSB		314 463	538 047
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	23 138	21 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	270 184	250 112
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>610 072</u>	<u>809 298</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 109 843</b></u>	<u><b>1 500 010</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>8 528 921</b></u>	<u><b>8 604 837</b></u>

# BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	254 530	254 530	
Fond för yttre underhåll	1 618 927	1 694 255	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 873 457</b>	<b>1 948 785</b>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-692 159	-889 542	
Årets resultat	-100 939	122 055	
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-793 098</b>	<b>-767 487</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 080 359</b>	<b>1 181 298</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 670 136	6 447 880
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 670 136</b>	<b>6 447 880</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 777 744	162 844
Medlemmarnas inre fond	Not 14	314 314	319 173
Leverantörsskulder		224 850	62 428
Aktuell skatteskuld	Not 15	19 475	11 756
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	11 664	12 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	430 379	407 268
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 778 426</b>	<b>975 659</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>7 448 562</b>	<b>7 423 539</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 528 921</b>	<b>8 604 837</b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	12 372	255 460
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	233 040	231 216
Övriga poster	0	0
	<u>245 412</u>	<u>486 676</u>
Erhållen ränta	20 808	3 765
Erlagd ränta	-134 390	-137 333
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-200	-200
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>131 629</u>	<u>352 907</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 358	-3 226
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	188 339	-51 781
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>295 610</u></b>	<b><u>297 901</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-547 290	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-547 290</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-162 844	-162 844
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-162 844</u></b>	<b><u>-162 844</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b><u>-414 524</u></b>	<b><u>135 057</u></b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 228 758	1 093 702
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>814 234</u>	<u>1 228 758</u>
	<b><u>-414 524</u></b>	<b><u>135 057</u></b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 654 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företags likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 679 960	2 601 984
Hysesintäkt garage och bilplatser	122 200	121 150
Hysesintäkt övrigt	12 300	6 900
Konsumtionsavgift el	64 378	67 587
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 628	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 223	11 106
Övriga primära intäkter och ersättningar	116	1 758
	<b>2 894 805</b>	<b>2 810 485</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-160 508	-168 411
Sotning	0	-22 831
El	-155 962	-142 468
Uppvärmning	-533 814	-529 211
Vatten	-227 663	-216 399
Renhållning	-129 946	-117 156
TV, bredband, iptelefoni	-110 068	-115 824
Serviceavtal	-23 864	-21 531
Förvaltningskostnader	-493 518	-421 241
Försäkringar	-93 350	-85 730
Fastighetsskatt	-56 163	-56 163
Övriga driftskostnader	-25 718	-50 401
	<b>-2 010 573</b>	<b>-1 947 365</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll OVK	-29 375	0
Underhåll tvättstuga	-67 593	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-162 360	0
	<b>-259 328</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 125	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-266 766	-257 407
Kostnader överlåtelse och panter	-11 684	-12 539
Föreningsverksamhet	-815	-897
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 058	-3 826
Konsulter	0	-8 600
Medlemsavgifter HSB	-26 300	-26 300
	<b>-321 748</b>	<b>-326 069</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-47 400	-41 450
Löner för anställda	0	-600
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-8 845	-6 824
	<b>-57 745</b>	<b>-50 374</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-231 791	-231 216
Markanläggningar	-1 249	0
	<b>-233 040</b>	<b>-231 216</b>
<b>Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Aviavgifter SEB	-200	-200
	<b>-200</b>	<b>-200</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 685 332	12 685 332
Årets investering byggnader, skärmtak till källarnedgångar	172 500	0
Ingående anskaffningsvärde mark	281 000	281 000
Årets investering markanläggning, asfaltering	374 790	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 513 622</b>	<b>12 966 332</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 861 504	-5 630 288
Årets avskrivningar byggnader	-231 791	-231 216
Årets avskrivningar markanläggningar	-1 249	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 094 544</b>	<b>-5 861 504</b>

**Utgående redovisat värde**

7 419 078 7 104 828

Redovisade värden byggnader	6 764 537	6 823 828
Redovisade värden mark	281 000	281 000
Redovisade värden markanläggningar	373 541	0

**Fastighetsbeteckning: Staren 12**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1961	14 200 000	3 591 000	17 791 000	17 791 000
Lokaler		99 000	180 000	279 000	279 000
		<b>14 299 000</b>	<b>3 771 000</b>	<b>18 070 000</b>	<b>18 070 000</b>

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	2023-12-31	2022-12-31
	7 843 000	7 843 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 843 000</b>	<b>7 843 000</b>

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	20 686	21 124
Övriga kortfristiga fordringar	2 452	0
	<b>23 138</b>	<b>21 124</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	106 570	93 350
Förutbetald kabel-TV och bredband	28 012	25 063
Förutbetald HSB	130 733	127 124
Förutbetald Trygga Tak	4 869	4 575
	<b>270 184</b>	<b>250 112</b>

**Not 12 BANK**

SBAB	499 772	690 711
	<b>499 772</b>	<b>690 711</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebedring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		1,25%	2026-01-28	874 200	18 600
Stadshypotek		1,49%	2025-12-30	1 254 651	32 168
Stadshypotek		1,62%	2026-04-30	645 888	16 352
Stadshypotek		1,62%	2026-04-30	987 041	24 524
Stadshypotek		1,51%	2024-09-30	1 136 100	31 200
Stadshypotek		3,81%	2024-06-30	1 550 000	40 000
				<b>6 447 880</b>	<b>162 844</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 670 136**

Nästa års amortering av långfristig skuld 91 644

Lån som ska konverteras inom ett år 2 686 100

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 777 744**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 651 376

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 633 660

**Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	319 173	347 387
Uttag	-4 859	-28 214
	<b>314 314</b>	<b>319 173</b>

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	11 756	11 756
Slutskatteskuld föregående år	7 719	0
	<b>19 475</b>	<b>11 756</b>

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	0	826
Övriga kortfristiga skulder	11 664	11 364
	<b>11 664</b>	<b>12 190</b>

**Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	0	1 500
Upplupna sociala avgifter	0	450
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	125 578	124 940
Upplupna räntekostnader	18 198	18 670
Upplupen revision	12 000	11 000
Upplupen snöröjning	22 916	23 291
Förutbetalda årsavgifter och hyror	251 687	227 417
	<b>430 379</b>	<b>407 268</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Ann-Mari Karlsson.....  
Arne Åström.....  
Daniel Gaulitz.....  
Jan Olsson.....  
Marie Könberg.....  
Sara Persson.....  
Ulf Englund.....  
Ulla Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....  
Mikael Andersson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Staren i Härnösand, org.nr. 788000-0992

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Staren i Härnösand för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Staren i Hämösand för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Andersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Staren i Härnösand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ULF ENGLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 17:30:40



**DANIEL GAULITZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 17:31:19



**ANN-MARI KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 17:32:03



**ARNE ÅSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 17:31:43



**ULLA EKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 17:32:36



**MARIE KÖNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 17:32:35



**SARA PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 17:30:58



**JAN OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 17:33:42



**MIKAEL ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 17:37:30



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 16:18:27



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Staren i Härnösand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 17:38:05



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 16:17:57



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.