



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Dromedaren | Söderhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Dromedaren I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0343 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klossdammen 7:1	1957-02-11	1959 och 1960
Klossdammen 9:1	1957-02-11	1959 och 1960

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 ²
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 706
1	lokaler (hyresrätt)	60
34	18 garageplatser och 16 Carportar	0
39	p-platser	0
Totalt 182 objekt		6 766

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 47 st 2 rok, 18 st 3 rok, 14 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lisa Johansson	Ordförande
Elisabet Goode	Ledamot
Bengt Olof Hedman	Ledamot
Per Göthe	Ledamot
Tommy Frisk	Ledamot
Håkan Dahlberg	HSB-Ledamot
Ulrika Eriksson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Frisk , Bengt-Olof Hedman och Ulrika Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabet Goode, Bengt Olof Hedman och Lisa Johansson och Staffan Englin.

Revisorer har varit: Anders Burman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ola Östlund (sammankallande) ,Eva Ericsson Holm ,Monika Gramer , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 44 medlemmar varav 33 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2,4%,
fr.o.m. 2023-07-01 med +4,1%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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 2023-09-19 varvid planen uppdaterades.

Fritidskommitten har anordnat bingo kvällar och surströmming.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Nya inglasade balkonger , torktumlare i tvättstuga 1 är bytt ,ny tvättmaskin i tvättstuga 2 ,fasaden på 13 D är renoverad , ett trappsteg är byggt på baksidan på 13 D för att undvika att vatten kommer in i fastigheten.

Årtal	Ändamål
2017	Förbättring broar AB 12 och 14
2018	Målning av samtliga entréer. Installation torkskåp i 2 torkrum. Byte av takbetäckning AB 12, 14, 16. Målning av väderskydd vid entréer AB 13 a-c, samt soprum. Installation brandvarnare i alla lägenheter.
2019	OVK besiktning och ventilationsrengöring. Asfaltering bilplatser bakom Ab 14-16. Taken omlagda AB 12-14.
2020	Byte av driftundercentral AB 13 D. Omläggning av föreningens värmesystem
2021	Byte av takbeläggning 13 A-C

Föreningen lämnade in bygglovsansökan i oktober 2021 för byggnad av nya balkonger. Bygglovets avslogs. Styrelsen beslutade att efter diskussioner med Balco göra ritningsändringar och inlämna en ny bygglovsansökan som beviljades i december 2022.

Kostnaden för balkongerna hamnade på 23 282 587 kr och är aktiverad under byggnad i balansräkningen (se not 9-10). Det som kvarstår är en del återställande av marken som beräknas slutföras så fort vädret tillåter det. För finansiering av projektet har nya lån upptagits och en balkongavgift införts som de som har balkong betalar.

För att kunna aktivera de nya balkongerna har vi gjort en utrangering av de gamla balkongerna. Det innebär att vi plockats bort ett värde från byggnad och avskrivning samt kostnadsfört den del som är oavskriven. I detta fall är det 647 000 kr som belastar resultatet med utrangeringen. Se not 8 samt 10.

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

Årtal	Ändamål
2024	Laddstationer för elbilar
2025	Eventuellt montera kodlås på på portar, i ett senare skede vid eventuellt byte av lägenhetsdörrarna och montera kodlås
2025-2028	Ligger en del fasadputsning/lagning i Uh-planen. En mer ingående besiktning planeras för att veta omfattningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 138.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	180	200	108	188	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 355	1 695	1 731	1 771	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 403	1 710	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	228	214	230	215	0
Årsavgifter, kr/kvm	841	677	647	647	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	861	752	722	699	0
Nettoomsättning, tkr	5 828	5 089	4 865	4 727	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-469	406	59	625	0
Soliditet, %	22	46	44	44	0

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.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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.

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, Tv/bredband/telefoni och balkongavgifter.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	320 400	0	0	320 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 772 943	0	-126 704	1 646 239
S:a bundet eget kapital, kr	2 093 343	0	-126 704	1 966 639
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 901 041	405 975	126 704	9 433 720
Årets resultat, kr	405 975	-405 975	-468 889	-468 889
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 307 016	0	-342 185	8 964 831
S:a eget kapital, kr	11 400 359	0	-468 889	10 931 470

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 207 000 kr samt ianspråktagande skett med 333 704 kr

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	9 307 016
Årets resultat, kr	-468 889
Reservation till underhållsfond, kr	-207 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	333 704
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 964 831

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 964 831
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 827 518	5 088 876
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 827 518	5 088 876
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 174 766	-2 968 732
Underhåll enligt plan	Not 4	-333 704	-243 509
Övriga externa kostnader	Not 5	-335 374	-338 396
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-247 137	-179 349
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-703 822	-706 283
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-649 064	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 443 866	-4 436 268
RÖRELSERESULTAT		383 652	652 608
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		164 368	535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 015 667	-247 023
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 243	-145
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-852 541	-246 633
ÅRETS RESULTAT		-468 889	405 975

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	44 920 814	22 445 112
Pågående nyanläggningar	Not 11	12 375	49 605
Summa materiella anläggningstillgångar		44 933 189	22 494 717
Summa anläggningstillgångar		44 933 189	22 494 717
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 699	55
Kundfordringar		0	250
Avräkningskonto HSB		2 832 518	2 055 554
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 250	7 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	287 413	273 083
Summa kortfristiga fordringar		3 128 880	2 336 693
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 000	1 605
Bank	Not 14	3 112 481	0
Summa kassa och bank		3 114 481	1 605
Summa omsättningstillgångar		6 243 360	2 338 298
SUMMA TILLGÅNGAR		51 176 549	24 833 015

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	320 400	320 400
Fond för yttre underhåll	1 646 239	1 772 943
Summa bundet eget kapital	1 966 639	2 093 343
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 433 720	8 901 041
Årets resultat	-468 889	405 975
Summa fritt eget kapital	8 964 831	9 307 016
Summa eget kapital	10 931 470	11 400 359
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 28 665 386	9 159 432
Summa långfristiga skulder	28 665 386	9 159 432
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 567 364	2 305 807
Medlemmarnas inre fond	Not 16 946 052	936 927
Leverantörsskulder	1 889 830	257 954
Aktuell skatteskuld	Not 17 8 766	11 008
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 2 083	1 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 1 165 598	759 646
Summa kortfristiga skulder	11 579 693	4 273 224
Summa skulder	40 245 079	13 432 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 176 549	24 833 015

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	383 652	652 608
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar och restvärdesavskrivning	1 352 886	706 283
	<u>1 736 538</u>	<u>1 358 890</u>
Erhållen ränta	164 368	535
Erlagd ränta	-875 018	-221 402
Övriga poster	-1 243	-145
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 024 646</u>	<u>1 137 879</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 222	-55 215
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 898 735	-324 151
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 908 159</u>	<u>758 513</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-23 791 512	-37 075
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-23 791 512</u>	<u>-37 075</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	24 773 193	-245 945
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>24 773 193</u>	<u>-245 945</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 889 840	475 493
Likvida medel vid årets början	2 057 159	1 581 665
Likvida medel vid årets slut	<u>5 946 998</u>	<u>2 057 159</u>
	3 889 840	475 493

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kassa och bank 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	9 988 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 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
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 740 324	4 536 180
Årsavgifter Balkongavgifter	488 838	0
Hysesintäkt lokaler	13 848	13 848
Hysesintäkt garage och bilplatser	192 196	158 880
Hysesintäkt övrigt	22 370	16 870
Konsumtionsavgift el	243 349	249 280
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	164 592	164 592
Avsatt till inre fond	-130 452	-130 452
Övriga intäkter i verksamheten	696	696
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 269	4 023
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 655	16 640
Övriga primära intäkter och ersättningar	66 833	58 319
	5 827 518	5 088 876

* I årsavgiften ingår värme, vatten och renhållning. El, TV/Bredband/Telefoni samt Balkongavgifter debiteras separat av föreningen.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-378 471	-333 515
El	-335 079	-329 170
Uppvärmning	-978 226	-899 353
Vatten	-228 637	-219 498
Renhållning	-104 251	-87 199
Bevakningskostnader	-4 864	-4 670
TV, bredband, iptelefoni	-289 979	-284 945
Serviceavtal	-35 450	-50 914
Hissar serviceavtal & besiktning	-5 906	-5 119
Förvaltningskostnader	-595 193	-550 363
Försäkringar	-91 386	-79 473
Fastighetsskatt	-105 100	-105 100
Övriga driftskostnader	-22 223	-19 412
	-3 174 766	-2 968 732

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll fasader	-204 588	0
Underhåll målning	-19 037	0
Underhåll mark och utemiljö	-48 004	-48 077
Underhåll tvättstuga	-62 075	0
Underhåll pumpbyte	0	-90 000
Underhåll belysning	0	-51 920
Underhåll stamrensning	0	-53 513
	-333 704	-243 509

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 625	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	-211 135	-185 903
Kostnader överlåtelse och panter	-16 696	-14 711
Föreningsverksamhet	-6 664	0
Kontorsutrustning och -material	-2 737	-6 157
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 257	-9 265
Konsulter	-21 372	-31 013
Förbrukningsinventarier	-2 939	-17 475
Medlemsavgifter HSB	-40 400	-40 400
Arrende, hyra, leasing	-13 848	-13 848
Kundförluster m m	-1 701	0
	-335 374	-338 396

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-139 300	-96 200
Löner för anställda	0	-1 440
Vicevärdsarvode	-57 996	-54 581
Övriga arvoden	0	-1 000
Övriga personalkostnader	0	-2 596
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-45 841	-19 532
	<u>-247 137</u>	<u>-179 349</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-696 329	-698 790
Markanläggningar	-7 493	-7 493
	<u>-703 822</u>	<u>-706 283</u>
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid utrangering av anläggningstillgång; Balkonger	-649 064	0
	<u>-649 064</u>	<u>0</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter samt företagspaket Handelsbanken	-1 243	-145
	<u>-1 243</u>	<u>-145</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 519 949	36 519 949
Årets försäljning, utrangering byggnad	-925 300	0
Årets investering byggnader; Balkonger	23 828 587	0
Ingående anskaffningsvärde mark	241 725	241 725
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	224 796	224 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 889 757	36 986 470

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 510 761	-13 811 971
Årets försäljning, utrangering byggnad	276 236	0
Årets avskrivningar byggnader	-696 329	-698 790
Ingående avskrivningar markanläggningar	-30 597	-23 104
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 493	-7 493
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 968 943	-14 541 358

Utgående redovisat värde **44 920 814** **22 445 112**

Redovisade värden byggnader	44 492 383	22 009 189
Redovisade värden mark	241 725	241 725
Redovisade värden markanläggningar	186 706	194 199

Fastighetsbeteckning: Klosdammen 7:1, 9:1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	26 000 000	7 000 000	33 000 000	33 000 000
Lokaler	1967	263 000	347 000	610 000	610 000
		26 263 000	7 347 000	33 610 000	33 610 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 392 395	23 436 535
varav i eget förvar	0	-28 000
Summa ställda säkerheter	36 392 395	23 408 535

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar; balkonger och laddning av bilar	49 605	12 530
Årets Investering; Balkonger	23 791 357	37 075
Omklassificering till Byggnader och mark	-23 828 587	0
Utgående värde pågående nyanläggningar; laddning elbilar	12 375	49 605

Pågående nyanläggningar avser dels en förstudie av laddning elbilar och dels byte av balkonger. Balkongerna är klara och aktiverade under byggand i noten ovan för det. Avskrivning sker på 50 år.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	55	14
Övrig skattefordran	0	7 737
Övriga kortfristiga fordringar	2 195	0
	2 250	7 751

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	107 807	91 386
Förutbetald kabel-TV och bredband	47 304	47 304
Förutbetald HSB	16 073	15 360
Förutbetald fastighetsskötsel	116 229	84 717
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	34 316
	287 413	273 083

Not 14 BANK

Affärskonto i Handelsbanken	2 698	0
E-kapitalkonto i Handelsbanken	3 109 783	0
	3 112 481	0

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,92%	2024-12-01	2 183 900	30 000
Stadshypotek	1,92%	2024-12-01	2 857 336	31 748
Stadshypotek	4,03%	2025-12-01	540 090	30 000
Stadshypotek	4,05%	2026-04-30	2 079 000	42 000
Stadshypotek	1,74%	2024-04-30	629 412	27 568
Stadshypotek	4,03%	2025-12-01	1 662 032	43 736
Stadshypotek	4,05%	2026-04-30	11 852 527	237 052
Stadshypotek	4,05%	2026-04-30	13 147 473	262 948
Stadshypotek	2,06%	2024-10-30	1 280 980	14 232
			36 232 750	719 284

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **28 665 386**

Nästa års amortering av långfristig skuld 615 736
 Lån som ska konverteras inom ett år 6 951 628
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 567 364**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,32%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 877 136
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 32 636 330
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	936 927	898 378
Avsättning	130 452	130 452
Uttag	-121 327	-91 903
	946 052	936 927

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 766	11 008
	8 766	11 008

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	1 554	1 404
Arbetsgivaravgifter	529	478
	2 083	1 882
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	61 900	49 500
Upplupna sociala avgifter	19 449	9 900
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	202 690	195 947
Upplupna räntekostnader	195 451	49 274
Upplupen revision	14 000	16 500
Upplupen fastighetsförvaltning	82 133	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	546 505	426 190
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 470	12 335
	1 165 598	759 646

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bengt Olof Hedman

.....
Elisabet Goode

.....
Håkan Dahlberg

.....
Lisa Johansson

.....
Per Göthe

.....
Tommy Frisk

.....
Ulrika Eriksson

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

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dromedaren i Söderhamn, org.nr. 786000-0343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dromedaren i Söderhamn 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 Dromedaren i Söderhamn 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 att 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 överträdelse 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

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Burman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Dromedaren I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISA JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:40:57



PER GÖTHE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:38:16



ULRIKA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 20:24:37



ELISABET GOODE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 12:51:49



HÅKAN DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 12:19:22



TOMMY FRISK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 10:22:55



BENGT OLOF HEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:09:27



ANDERS BURMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:30:04



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:21:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Dromedaren I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS BURMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:41:05



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:21:05



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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.