



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Stuvaren i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Stuvaren i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2598 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-12.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sporren 7	1967-06-06	1967

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 m²
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7612
4	lokaler (hyresrätt)	872
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	224
97	p-platser	0
Totalt 197 objekt		8708

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 9 st 2 rok, 71 st 3 rok, 5 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Mårtensson	Ordförande
Kent Flodén	Ledamot
Jan Lindgren	Ledamot
Anders Dahlström	Ledamot
Petter Stenberg	Ledamot
Emelie Larsson	Ledamot
Camilla Olofsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kent Flodén och Jan Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kent Flodén, Jan Lindgren, Fredrik Mårtensson och Camilla Olofsson.

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

Valberedning har varit: Mats Nilsson, Lars Jonsson och Christina Öberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +7,5% 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 löpande under året.

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

Årtal	Ändamål
2019	Asfaltering av garageinfart och justering ytor efter utvidgning av balkong.
2020	Nya tvättmaskiner och nytt torkskåp på 19M
2021	Reling av samlingsledningar(hus 19JK och Förskolan kvarstår). Målning av stödmurar och betong, prov med takavvattningspa utsidan av hus. Fastighetsboxar och vilstolar har monterats i trapphus. Reparation och justering av entréportar (glasparti). Reparation av garageport samt plastgjutning i garageinfart. Byte projektor i Träffpunkten.
2022	Slutförande av reling 19J/K. Asfaltering av uppfart mot flaggstång, Installation av laddstolpar. Altandäck utanför Träffpunkten. Borttagande av blomlådor på garagedäck, nya räcken på garagedäck, nybyggnation av förskolans gårdshus samt diverse mindre målningsjobb bl a stödmurar och sophus.
2023	Färdigställande laddinfrastruktur. Reling av L-huset. Byte lägenhetsdörrar, låssystem samt skalskydd på ytter- och gavelldörrar. Målning luckor på tak samt påbörjad målning av källargolv. Besiktning och åtgärder på tak

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte låssystem samt skalskydd på ytter- och gavelldörrar. Införande av bokningssystem för tvättstugor och föreningslokaler. Byte av dörrar i källare, tvättstugor, lokaler. Byte reglerutrustning VVS. Bortledning av dagvatten till stenkistor. Försättning målning källargolv.
2025	Målning trapphus. Byte värmeväxlare och cirkulationspumpar (VVS). Entrétag
2026	Byte entrédörrar. Byte takpapp (behovsprövat) och målning takband. Översyn tvättstugor.
2027	Omläggning asfalt - garagetak.
2028	Byte takfläktar. Byte garageport

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	292	320	313	315	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 443	3 578	3 679	3 780	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 826	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	0
Energikostnad, kr/kvm	213	196	194	188	0
Årsavgifter, kr/kvm	856	778	767	757	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	877	850	838	825	0
Nettoomsättning, tkr	7 639	7 327	7 223	7 113	7 037
Resultat efter finansiella poster, tkr	933	1 492	1 393	1 373	899
Soliditet, %	35	34	31	28	26

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.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	480 700	0	0	480 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 486 413	0	79 351	6 565 764
S:a bundet eget kapital, kr	6 967 113	0	79 351	7 046 464
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 003 395	1 492 003	-79 351	9 416 047
Årets resultat, kr	1 492 003	-1 492 003	932 539	932 539
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 495 398	0	853 188	10 348 586
S:a eget kapital, kr	16 462 511	0	932 539	17 395 050

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 243 000 kr samt ianspråktagande skett med 163 649 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	9 495 397
Årets resultat, kr	932 539
Reservation till underhållsfond, kr	-243 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	163 649
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 348 585

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	10 348 585
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 638 742	7 327 379
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 638 742	7 327 379
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 783 982	-3 552 726
Underhåll enligt plan	Not 4	-163 649	-56 658
Övriga externa kostnader	Not 5	-521 415	-478 887
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-123 689	-147 170
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 242 281	-1 212 218
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-200 000	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 035 016	-5 447 658
RÖRELSERESULTAT		1 603 726	1 879 721
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		63 988	19 601
Räntekostnader och liknande resultatposter		-733 734	-405 880
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 440	-1 440
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-671 187	-387 719
ÅRETS RESULTAT		932 539	1 492 003

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	43 218 073	39 966 359
Pågående nyanläggningar	Not 11	2 086 223	2 982 115
Summa materiella anläggningstillgångar		45 304 296	42 948 474
Summa anläggningstillgångar		45 304 296	42 948 474
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätt i lager, lgh 2		0	1 000 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		296	0
Avräkningskonto HSB		1 734 837	1 342 465
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	137 589	33 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	440 024	418 394
Summa kortfristiga fordringar		2 312 746	1 794 628
Kassa och bank			
Bank	Not 14	2 169 651	2 909 961
Summa kassa och bank		2 169 651	2 909 961
Summa omsättningstillgångar		4 482 396	5 704 589
SUMMA TILLGÅNGAR		49 786 693	48 653 062

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		480 700	480 700
Fond för yttre underhåll		6 565 764	6 486 413
Summa bundet eget kapital		7 046 464	6 967 113
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 416 047	8 003 395
Årets resultat		932 539	1 492 003
Summa fritt eget kapital		10 348 585	9 495 397
Summa eget kapital		17 395 049	16 462 511
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	12 450 000	15 380 040
Summa långfristiga skulder		12 450 000	15 380 040
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		17 529 960	15 471 496
Medlemmarnas inre fond	Not 16	124 990	124 990
Leverantörsskulder		594 245	278 729
Aktuell skatteskuld	Not 17	16 425	9 985
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	603	16 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 675 420	908 973
Summa kortfristiga skulder		19 941 643	16 810 512
Summa skulder		32 391 643	32 190 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 786 693	48 653 062

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 603 726	1 879 721
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 242 281	1 212 218
	<u>2 846 006</u>	<u>3 091 939</u>
Erhållen ränta	63 988	19 601
Erlagd ränta	-715 173	-380 100
Övriga poster	-1 440	-1 440
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 193 381</u>	<u>2 730 001</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	1 000 000	-1 000 000
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-125 745	39 339
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 054 107	87 343
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>4 121 742</u>	<u>1 856 683</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 598 103	-829 158
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-3 598 103</u>	<u>-829 158</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-871 576	-871 576
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-871 576</u>	<u>-871 576</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-347 937	155 949
Likvida medel vid årets början	4 252 425	4 096 476
Likvida medel vid årets slut	<u>3 904 488</u>	<u>4 252 425</u>
	-347 937	155 949

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	2 797 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets 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	6 143 700	5 884 812
Årsavgifter lokaler	220 356	211 056
Årsavgiftsbortfall bostäder	-20 243	-6 416
Hysesintäkt lokaler	598 308	544 752
Hysesintäkt garage och bilplatser	344 979	356 600
Hysesintäkt övrigt	21 230	18 630
Konsumtionsavgift el	153 228	149 923
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	138 300	138 050
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 672	8 049
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 118	9 151
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 094	12 772
	7 638 742	7 327 379
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-438 543	-419 328
Ventilationsrensning	0	-58 219
El	-491 583	-446 225
Uppvärmning	-990 692	-929 379
Vatten	-370 456	-311 696
Renhållning	-175 872	-182 089
TV, bredband, iptelefoni	-236 069	-226 987
Serviceavtal	-14 327	-12 220
Hissar serviceavtal & besiktning	-3 940	-2 517
Förvaltningskostnader	-671 140	-599 268
Försäkringar	-152 885	-133 052
Fastighetsskatt	-190 148	-183 708
Övriga driftskostnader	-48 326	-48 037
	-3 783 982	-3 552 726
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-9 208	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-12 993	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-49 375
Underhåll tak	-141 448	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-7 283
	-163 649	-56 658

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 547	-13 338
Övriga förvaltningskostnader	-412 077	-349 543
Kostnader överlåtelse och panter	-22 210	-8 927
Föreningsverksamhet	-12 751	-12 603
Kontorsutrustning och -material	-758	-980
Konsulter	-11 190	-49 498
Förbrukningsinventarier	-2 000	0
Medlemsavgifter HSB	-36 800	-37 400
Arrende, hyra, leasing	-7 083	-6 599
	-521 415	-478 887
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-78 749	-75 450
Övriga arvoden	-13 000	-37 500
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-27 440	-29 720
	-123 689	-147 170
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 114 429	-1 104 553
Markanläggningar	-127 852	-107 665
	-1 242 281	-1 212 218
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid försäljning Lgh 2	-200 000	0
	-200 000	0
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-1 440	-1 440
	-1 440	-1 440

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 437 149	49 437 149
Årets investering byggnader, Relining	4 388 395	0
Årets investering byggnader, Laddstolpar	105 600	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 220 000	1 220 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 758 559	3 938 288
Årets investering markanläggning	0	820 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 909 703	55 415 708

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 253 396	-13 148 843
Årets avskrivningar byggnader	-1 114 429	-1 104 553
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 195 953	-1 088 288
Årets avskrivningar markanläggningar	-127 852	-107 665
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 691 630	-15 449 349

Utgående redovisat värde

43 218 073 39 966 359

Redovisade värden byggnader	38 563 319	35 183 753
Redovisade värden mark	1 220 000	1 220 000
Redovisade värden markanläggningar	3 434 754	3 562 606

Fastighetsbeteckning: Sporren 7

Taxeringsvärde	Värdeår 1967	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		62 000 000	23 200 000	85 200 000	85 200 000
Lokaler		3 690 000	706 000	4 396 000	4 396 000
		65 690 000	23 906 000	89 596 000	89 596 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	35 349 009	35 349 009
Summa ställda säkerheter	35 349 009	35 349 009

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, Relining	2 973 227	2 973 227
Ingående värde pågående nyanläggningar, Laddstolpar	8 888	0
Årets Investering LGH-dörrar (Laddstolpar)	1 469 035	8 888
Årets Investering Skalskydd	617 187	0
Omklassificering till Byggnader och mark, Relining och Laddstolpar	-2 982 114	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	2 086 223	2 982 115

Pågående nyanläggningar avser Byte LGH-dörrar samt Skalskydd som beräknas vara färdiga under 2024.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	43 834	33 769
Övriga kortfristiga fordringar	93 755	0
	137 589	33 769

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	177 538	152 885
Förutbetalad kabel-TV och bredband	23 287	34 662
Förutbetalad HSB	218 795	212 264
Upplupen Nomor skadedjursavtal	5 067	4 589
Upplupen Grenkeleasing hjärtstartare	2 749	1 774
Upplupen Byggbeslag Lås & Säkerhet, serviceavtal	12 587	12 220
	440 024	418 394

	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 BANK		
SBAB	2 169 651	2 909 961
	2 169 651	2 909 961

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	5,90%	2024-03-11	634 944	7 360
Swedbank	5,34%	2024-02-28	1 432 476	130 224
Swedbank	1,10%	2026-01-23	3 000 000	0
Swedbank	1,83%	2024-03-25	3 500 000	0
Swedbank	4,01%	2033-02-25	3 500 000	0
Swedbank	4,98%	2024-01-28	5 432 500	100 000
Swedbank	1,22%	2024-11-25	6 030 040	133 992
Swedbank	4,08%	2027-11-25	3 600 000	300 000
Swedbank	1,18%	2025-11-25	2 850 000	200 000
			29 979 960	871 576

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 450 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 500 000

Lån som ska konverteras inom ett år 17 029 960

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **17 529 960**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 486 304

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 25 622 080

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	124 990	132 053
Uttag	0	-7 063
	124 990	124 990

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	16 425	9 985
	16 425	9 985

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	10 274
Övriga kortfristiga skulder	603	6 064
	603	16 338

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen Västernorrlands bygg självrisk	0	14 684
Upplupen Energi & Driftteknik, projekt Skalskydd, fakt 1100532	61 719	0
Upplupen Energi & Driftteknik, projekt Skalskydd, fakt 1100534	555 469	0
Upplupen Åberginredningar taksäkerhet dec	32 448	0
Upplupen Telenor dec	11 356	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	278 192	252 390
Upplupna räntekostnader	77 544	58 983
Upplupen revision	13 000	12 500
Upplupen HSB	0	9 890
Förutbetalda årsavgifter och hyror	645 692	560 526
	1 675 420	908 973

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Dahlström.....
Emelie Larsson.....
Fredrik Mårtensson.....
Jan Lindgren.....
Kent Flodén.....
Petter Stenberg

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

.....
Elisabeth Margenberg
Revisor vald av föreningsstämman.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stuvaren i Sundsvall, org.nr. 789200-2598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stuvaren i Sundsvall 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 Stuvaren i Sundsvall 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta salminen
BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Elisabeth Margenberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

FREDRIK MÅRTENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 21:34:49



EMELIE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:20:01



ANDERS DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:12:36



KENT FLODÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 08:22:10



JAN LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 11:18:42



PETTER STENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:08:39



ELISABET MARGENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:18:01



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:04:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ELISABET MARGENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:16:38



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:04:21



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 föreningsstämmans 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.