



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-04.

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	garageplatser	195
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 210
6	p-platser	0
Totalt 80 objekt		3 405

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	Fr.o.m.	T.o.m.
Arne Åström	Ordförande	2024-10-01	
Ulf Englund	Ordförande		2024-09-30
Marie Könberg	Ledamot		
Jan Olsson	Ledamot		
Ann-Mari Karlsson	Ledamot		
Linn Norberg	Ledamot		
Daniel Gaulitz	Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arne Åström, Jan Olsson samt Daniel Gaulitz.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arne Åström, Marie Könberg samt Ann-Mari Karlsson, två i förening.

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

Valberedning har varit: Eva Jorendal, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +3,4% per 2025-01-01 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 2024-08-13, 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 50-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: 193 000 kr och följer fastställs underhållsplan.

Föreningen hade den sedvanliga surströmmingsfesten under augusti och bjöd på skinksmörgås och dryck under december,

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Årtal	Åtgärd
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 färdigställt, besiktat alla balkonggolvs samt påbörjat utbyte av dessa, pergola har färdigställt 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.
2024	Ommålning av källarfönster, samtliga byggnader. Byte av takfläkt på GV 12 samt byte av porttelefon GV 14

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

Årtal	Åtgärd
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
2029	Se över behovet att byta elledningar i samtliga lägenheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 12 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	147	115	106	9	53
Skuldsättning, kr/kvm	1 846	1 894	1 985	2 034	1 437
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 958	2 009	1 985	2 034	1 437
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	305	269	267	282	258
Årsavgifter, kr/kvm	922	855	811	761	739
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	919	850	844	823	796
Nettoomsättning, tkr	3 129	2 895	2 810	2 643	2 554
Resultat efter finansiella poster, tkr	249	-101	122	-251	-37
Soliditet, %	16	13	14	12	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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.

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	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
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	1 618 927	0	193 000	1 811 927
S:a bundet eget kapital, kr	1 873 457	0	193 000	2 066 457
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-692 159	-100 939	-193 000	-986 098
Årets resultat, kr	-100 939	100 939	248 944	248 944
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-793 098	0	55 944	-737 154
S:a eget kapital, kr	1 080 359	0	248 944	1 329 303

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 193 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-793 098
Årets resultat, kr	248 944
Reservation till underhållsfond, kr	-193 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-737 154

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-737 154

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 128 875	2 894 805
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 128 875	2 894 805
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 100 038	-2 010 573
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-259 328
Övriga externa kostnader	Not 5	-326 112	-321 748
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-79 665	-57 745
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-253 108	-233 040
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 758 923	-2 882 433
RÖRELSERESULTAT		369 952	12 372
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 409	20 808
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 218	-133 918
Övriga finansiella poster	Not 8	-200	-200
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-121 009	-113 310
ÅRETS RESULTAT		248 944	-100 939



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 165 970	7 419 078
Summa materiella anläggningstillgångar		7 165 970	7 419 078
Summa anläggningstillgångar		7 165 970	7 419 078
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		402	2 287
Avräkningskonto HSB		335 189	314 463
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	21 926	23 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	284 190	270 184
Summa kortfristiga fordringar		641 707	610 072
Kassa och bank			
Bank	Not 12	593 696	499 772
Summa kassa och bank		593 696	499 772
Summa omsättningstillgångar		1 235 402	1 109 843
SUMMA TILLGÅNGAR		8 401 372	8 528 921

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

254 530

254 530

Fond för yttre underhåll

1 811 927

1 618 927

Summa bundet eget kapital

2 066 457

1 873 457

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-986 098

-692 159

Årets resultat

248 944

-100 939

Summa ansamlad förlust

-737 155

-793 098

Summa eget kapital**1 329 303****1 080 359**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

3 461 877

3 670 136

Summa långfristiga skulder

3 461 877

3 670 136

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 823 159

2 777 744

Medlemmarnas inre fond

Not 14

269 625

314 314

Leverantörsskulder

43 889

224 850

Aktuell skatteskuld

Not 15

7 719

19 475

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

15 661

11 664

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

450 139

430 379

Summa kortfristiga skulder

3 610 193

3 778 426

Summa skulder**7 072 070****7 448 562****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****8 401 372****8 528 921**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	369 952	12 372
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	253 108	233 040
	623 060	245 412
Erhållen ränta	16 409	20 808
Erlagd ränta	-132 588	-134 390
Övriga poster	-200	-200
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	506 681	131 629
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 909	-24 358
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-218 278	188 339
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	277 494	295 610
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-547 290
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-547 290
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-162 844	-162 844
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-162 844	-162 844
ÅRETS KASSAFLÖDE	114 650	-414 524
Likvida medel vid årets början	814 234	1 228 758
Likvida medel vid årets slut	928 885	814 234
	114 650	-414 524

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:	25 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 företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 894 436	2 679 960
Årsavgift el	63 710	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	131 480	122 200
Hysesintäkt övrigt	14 667	12 300
Konsumtionsavgift el	0	64 378
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 162	2 628
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 141	13 223
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 279	116
	3 128 875	2 894 805

I årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-168 863	-160 508
El	-177 547	-155 962
Uppvärmning	-586 740	-533 814
Vatten	-273 291	-227 663
Renhållning	-135 381	-129 946
TV, bredband, iptelefoni	-115 966	-110 068
Serviceavtal	-14 904	-23 864
Förvaltningskostnader	-432 838	-493 518
Försäkringar	-106 570	-93 350
Fastighetsskatt	-56 163	-56 163
Övriga driftskostnader	-31 775	-25 718
	-2 100 038	-2 010 573

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll OVK	0	-29 375
Underhåll tvättstuga	0	-67 593
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-162 360
Underhåll huskropp utvändigt	0	0
	0	-259 328

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 875	-12 125
Övriga förvaltningskostnader	-258 463	-266 766
Kostnader överlåtelse och panter	-15 063	-11 684
Föreningsverksamhet	-2 185	-815
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 546	-4 058
Förbrukningsinventarier	-5 164	0
Medlemsavgifter HSB	-26 300	-26 300
Stämma och styrelse	-515	0
	-326 112	-321 748

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-48 825	-47 400
Övriga arvoden	-16 000	0
Revisionsarvode	-2 100	-1 500
Sociala avgifter	-12 740	-8 845
	<u>-79 665</u>	<u>-57 745</u>

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-238 116	-231 791
Markanläggningar	-14 992	-1 249
	<u>-253 108</u>	<u>-233 040</u>

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter SEB	-200	-200
	<u>-200</u>	<u>-200</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 857 832	12 685 332
Årets investering byggnader, skärmtak till källarnedgångar	0	172 500
Ingående anskaffningsvärde mark	281 000	281 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	374 790	0
Årets investering markanläggning, asfaltering	0	374 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 513 622	13 513 622

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 093 295	-5 861 504
Årets avskrivningar byggnader	-238 116	-231 791
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 249	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-14 992	-1 249
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 347 652	-6 094 544

Utgående redovisat värde

7 165 970 7 419 078

Redovisade värden byggnader	6 526 421	6 764 537
Redovisade värden mark	281 000	281 000
Redovisade värden markanläggningar	358 549	373 541

Fastighetsbeteckning: Staren 12

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

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 843 000	7 843 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 843 000	7 843 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	15 611	20 686
Övrig skattefordran	465	0
Övriga kortfristiga fordringar	5 850	2 452
	21 926	23 138

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	117 703	106 570
Förutbetalad kabel-TV och bredband	25 096	28 012
Förutbetalad HSB	136 441	130 733
Förutbetalad Trygga tak	4 950	4 869
	284 190	270 184

Not 12 BANK

SBAB	593 696	499 772
	593 696	499 772

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		1,25%	2026-01-28	855 600	18 600
Stadshypotek		1,49%	2025-12-30	1 222 483	32 168
Stadshypotek		1,62%	2026-04-30	629 536	16 352
Stadshypotek		1,62%	2026-04-30	962 517	24 524
Stadshypotek		4,18%	2025-06-30	1 510 000	40 000
Stadshypotek		2,92%	2027-09-30	1 104 900	31 200
				6 285 036	162 844

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 461 877**

Nästa års amortering av långfristig skuld 90 676

Lån som ska konverteras inom ett år 2 732 483

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 823 159**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 651 376

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 470 816

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

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	314 314	319 173
Uttag	-44 689	-4 859
	269 625	314 314

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	11 756
Slutskatteskuld föregående år	7 719	7 719
	7 719	19 475

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	15 661	11 664
	15 661	11 664

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	124 762	125 578
Upplupna räntekostnader	22 828	18 198
Upplupen revision	13 000	12 000
Upplupen snöröjning	14 915	22 916
Förutbetalda årsavgifter och hyror	274 033	251 687
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	601	0
	450 139	430 379

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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.....
Linn Norberg.....
Marie Könberg

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. 7888000-0992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Staren i Härnösand för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorenas 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 Staren i Härnösand för räkenskapsåret 2024 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

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

Mikael Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Staren i Härnösand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARNE ÅSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 18:15:58



DANIEL GAULITZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 18:17:17



ANN-MARI KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 18:14:30



JAN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-24 kl. 02:16:05



MARIE KÖNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-28 kl. 14:43:06



LINN NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 10:01:43



MIKAEL ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 18:20:11



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-07 kl. 08:27:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-02-06 kl. 18:21:17



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-07 kl. 08:27:32



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.