

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Storsjöstrand
Org nr: 769627-2470



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Storsjöstrand får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-06.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 3% till 4%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 44 % till 76 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 805 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 785 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 167 m² lokalyta, vilket motsvarar 11 % av fastighetens uthyrningsbara lokalytor inklusive garageyta.

Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 3 byggnader med 53 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2015 - 2018. Fastigheternas adress är Storsjöstråket 10 - 16 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring, miljöansvarsförsäkring, byggherreansvar och olycksfall för boende och besökare i fastighetens allmänna utrymmen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
3	17	17	14	2	53

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
3	1

Total bostadsrättsarea	4 488 m ²
Lokaler area	167 m ²
Garagelokaler area	1 251 m ²
Total lokalarea	1 418 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 167 m² samt 1 251 m² garageyta

Årets taxeringsvärde	112 753 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	112 753 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen blev under 2023 medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jämtland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 91 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållsplanen är fastställd under februari 2024.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 179 520 kr (30,40 kr/m², boa+loa).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Nilsen	Ordförande	2024
Kristina Jämting	Sekreterare	2024
Ulla Svedinger	Vice ordförande	2025
Tord Persson	Ledamot	2025
Kenth Bengtsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lydia Bygdén	Suppleant	2024
Sten Sörenson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Deloitte AB, Johanna Eriksson	Auktoriserad revisor	2024
Stig Nillbrand, avliden	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Lago, sammankallande	Valberedning	2024
Ingegerd Hoff Lindahl	Valberedning	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser, som i väsentlig grad påverkat föreningens ekonomiska ställning, inträffat, förutom att föreningen erhöll ett bidrag från Naturvårdsverket till ett belopp om 187 tkr för laddboxarna.

Under året har ett lån omsatts till rörlig ränta och flyttats från SBAB till Nordea, ytterligare ett lån omsattes till räntan 4,16 % och bands t o m 2025-03-24, det flyttades från Swedbank till Nordea.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 588 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

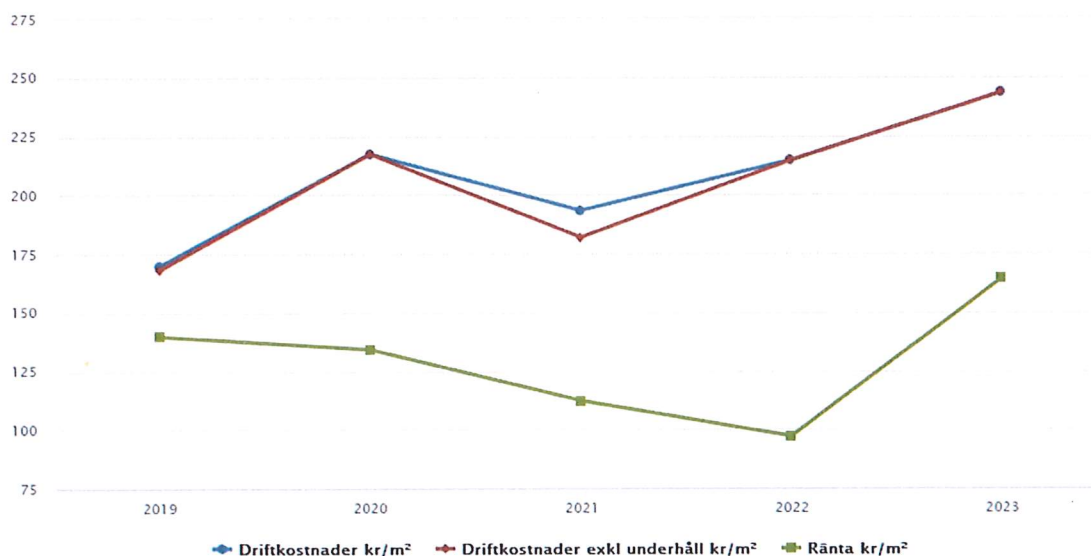
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 53 bostadsrätter upplåtna (föregående år 53 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 857 074	2 650 916	2 605 511	2 609 716	2 916 509
Rörelsens intäkter	3 416 909	3 167 272	3 149 850	3 476 435	3 048 906
Resultat efter finansiella poster	-1 021 732	-840 085	-802 344	-768 858	-901 666
Årets resultat	-1 021 732	-840 085	-802 344	-768 858	-901 666
Resultat exkl avskrivningar	782 979	975 804	974 046	1 007 531	869 172
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	603 459	796 284	794 526	828 011	689 652
Balansomslutning	200 975 264	202 605 219	204 644 716	206 372 489	208 078 969
Årets kassaflöde	339 643	-699 473	40 431	92 092	156 519
Soliditet %	79	79	79	79	78
Likviditet %	4	3	11	5	85
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	81	83	83	75	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	617	584	583	583	572
Driftkostnader kr/kvm	243	215	193	217	170
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	228	215	182	217	168
Energikostnad kr/kvm	113	97	98	82	96
Underhållsfond kr/kvm (boa + loa)	169	139	109	89	59
Reservering till underhållsfond kr/kvm (boa + loa)	30	30	30	30	30
Sparande kr/kvm	133	165	176	171	149
Ränta kr/kvm (boa+loa)	164	97	112	134	140
Skuldsättning kr/kvm	6 936	7 051	7 256	7 420	7 566
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 127	9 278	9 548	9 765	9 957
Räntekänslighet %	14,8	15,9	16,4	16,8	17,4



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för verksamhetsåret främst till följd av avskrivningskostnader (vilket är normalt i nyare och nyproducerade bostadsrättsföreningar) samt ökade räntekostnader. Föreningen visar ett positivt resultat före avskrivningar för både innevarande och kommande räkenskapsår, trots en beräknad ytterligare ökning av räntekostnader. Styrelsen har i samband med budgetarbetet för 2024 beslutat om att höja årsavgiften med 6 % fr o m 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	164 137 246	820 386	-3 588 819	-840 085
Disposition enl. årsstämmebeslut			-840 085	840 085
Reservering underhållsfond		179 520	-179 520	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-1 021 732
Vid årets slut	164 137 246	999 906	-4 608 424	-1 021 732

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 428 904
Årets resultat	-1 021 732
Årets fondreservering/avsättning	-179 520
Summa	-5 630 156

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 630 156**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 857 074	2 650 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	559 836	516 356
Summa rörelseintäkter		3 416 909	3 167 272
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 437 234	-1 267 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 592	-285 224
Personalkostnader		-63 978	-68 406
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 804 711	-1 815 889
Summa rörelsekostnader		-3 532 515	-3 436 794
Rörelseresultat		-115 606	-269 522
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	63 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 331	2 790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-972 458	-573 353
Summa finansiella poster		-906 127	-570 563
Resultat efter finansiella poster		-1 021 732	-840 085
Årets resultat		-1 021 732	-840 085

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	199 851 309	201 621 038
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	174 527	367 712
Summa materiella anläggningstillgångar		200 025 837	201 988 750
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		5 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	0
Summa anläggningstillgångar		200 030 837	201 988 750
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		130 999	131 037
Övriga fordringar	Not 10	66 356	68 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	141 216	150 832
Summa kortfristiga fordringar		338 571	350 255
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	605 856	266 213
Summa kassa och bank		605 856	266 213
Summa omsättningstillgångar		944 427	616 469
Summa tillgångar		200 975 264	202 605 219

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	164 137 246	164 137 246	
Fond för yttre underhåll	999 906	820 386	
Summa bundet eget kapital	165 137 152	164 957 632	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 608 424	-3 588 819	
Årets resultat	-1 021 732	-840 085	
Summa fritt eget kapital	-5 630 156	-4 428 904	
Summa eget kapital	159 506 996	160 528 728	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 236 442	20 638 750
Summa långfristiga skulder		20 236 442	20 638 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 724 845	21 002 103
Leverantörsskulder		110 533	138 786
Skatteskulder		1 711	1 711
Övriga skulder	Not 14	15 075	11 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	379 662	283 589
Summa kortfristiga skulder		21 231 826	21 437 741
Summa eget kapital och skulder		200 975 264	202 605 219

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 021 732	-840 085
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 804 711	1 815 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	782 979	975 804
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	11 684	-80 865
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	71 343	12 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	866 006	907 534
Investeringsverksamheten		
Investeringar	-28 797	-395 000
Bidrag investering laddboxar	187 000	0
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	-5 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	153 203	-395 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-679 566	-1 212 007
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-679 566	-1 212 007
Årets kassaflöde	339 643	-699 473
Likvidamedel vid årets början	266 213	965 686
Likvidamedel vid årets slut	605 856	266 213

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer, Laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 637 764	2 488 416
Hyrer, lokaler	160 440	148 212
Laddboxar 2023	28 400	0
Laddboxar, fast och rörlig kostnad 2022	18 391	0
Elavgifter	4 111	6 320
Debiterad fastighetsskatt-	7 968	7 968
Summa nettoomsättning	2 857 074	2 650 916

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	126 564	126 564
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 731	10 131
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-2
Övriga rörelseintäkter, garagehyra, påminnelseavgift	421 539	379 663
Summa övriga rörelseintäkter	559 836	516 356

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-90 655	-37 225
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 530	-51 530
Försäkringspremier	-77 708	-73 020
Kabel- och digital-TV	-123 711	-126 978
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 935
Serviceavtal	-34 703	-17 250
Obligatoriska besiktningar	-4 455	-46 591
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-11 900
Snö- och halkbekämpning	-15 847	-9 669
Drift och förbrukning, övrigt	-1 052	-4 801
Förbrukningsinventarier	-16 851	-3 127
Vatten	-122 186	-105 948
Fastighetsel	-163 899	-138 708
Uppvärmning	-380 732	-328 062
Sophantering och återvinning	-117 056	-113 747
Förvaltningsarvode drift, städ mm	-236 849	-193 785
Summa driftskostnader	-1 437 234	-1 267 274

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-69 401	-67 776
IT-kostnader	-236	-106
Arvode, yrkesrevisorer	-24 989	-18 445
Övriga förvaltningskostnader	-48 976	-34 408
Kreditupplysningar	-27	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 075	-10 143
Kontorsmateriel	0	-147
Telefon och porto	-259	0
Medlems- och föreningsavgifter	-500	0
Konsultarvoden	-68 616	-150 270
Bankkostnader	-1 512	-3 930
Summa övriga externa kostnader	-226 592	-285 224

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 769 728	-1 769 728
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 260	-6 661
Avskrivning Installationer	-18 722	-39 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 804 711	-1 815 889

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Återbetalning moms från redovisningsperiod december 2017	63 000	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	63 000	0

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	176 972 811	176 972 811
Mark	33 054 435	33 054 435
	210 027 246	210 027 246
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 027 246	210 027 246

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-8 406 208	-6 636 480
	-8 406 208	-6 636 480
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 769 728	-1 769 728
	-1 769 728	-1 769 728
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 175 937	-8 406 208

Restvärde enligt plan vid årets slut

	199 851 309	201 621 038
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	166 796 874	168 566 603
Mark	33 054 435	33 054 435

Taxeringsvärden

Bostäder	107 600 000	107 600 000
Lokaler	5 153 000	5 153 000
Totalt taxeringsvärde	112 753 000	112 753 000
<i>varav byggnader</i>	<i>96 878 000</i>	<i>96 878 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 875 000</i>	<i>15 875 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	428 306	33 306
	428 306	33 306
Årets anskaffningar		
Installationer, Laddboxar	0	395 000
Bidrag Laddbox	-187 000	0
Inventarier och verktyg, Hjärtstartare	28 797	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	270 104	428 306
Akkumulerade avskrivningar enligt plan, vid årets början	-60 594	-14 433
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 661	-6 661
Installationer, Laddboxar	-18 722	-39 500
Inventarier och verktyg, Hjärtstartare	-9 599	0
	-34 983	-46 161
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-95 777	-60 594
Restvärde enligt plan vid årets slut	174 527	367 712
Varav:		
Inventarier och verktyg	24 749	12 212
Installationer, Laddboxar	149 778	355 500

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	66 356	68 387
Summa övriga fordringar	66 356	68 387

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	77 900	70 626
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 316	64 077
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	10 179
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 950
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 216	150 832

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto, Swedbank	605 856	266 213
Summa kassa och bank	605 856	266 213

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	40 961 287	41 640 853
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-741 088	-958 452
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 983 757	-20 043 651
Långfristig skuld vid årets slut	20 236 442	20 638 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,17%	2023-03-24	10 382 603,00	-10 382 603,00	0,00	0,00
SBAB	3,55%	2023-03-27	10 124 500,00	-10 124 500,00	0,00	0,00
NORDEA	4,47%	2024-03-27	0,00	10 124 500,00	91 122,00	**10 033 378,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-03-30	10 566 875,00	0,00	247 500,00	**10 319 375,00
NORDEA	4,16%	2025-03-24	0,00	10 382 603,00	93 444,00	10 289 159,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2025-03-30	10 566 875,00	0,00	247 500,00	10 319 375,00
Summa			41 640 853,00	0,00	679 566,00	40 961 287,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån** om 10 033 378 kr och 10 319 375 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	15 075	11 551
Summa övriga skulder	15 075	11 551

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	14 552	2 727
Upplupna driftskostnader	2 628	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 463	0
Upplupna elkostnader	15 210	20 803
Upplupna värmekostnader	55 094	43 368
Upplupna kostnader för renhållning	5 097	3 906
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 879	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 491	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	224 248	212 785
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	379 662	283 589

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	45 890 000	45 890 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat, förutom att föreningen ser över de lån som omsätts under 2024.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Robert Nilson

Kristina Jämting

Ulla Svedinger

Kenth Bengtsson

Tord Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516590013

Dokument

Årsredovisning 2023, 301511 2024-04-08
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-05-02 08:48:58 CEST (+0200) av Bo
Hanses (BH)
Färdigställt 2024-05-03 15:52:16 CEST (+0200)

Initierare

Bo Hanses (BH)
Riksbyggen
bo.hanses@riksbyggen.se

Signerare

Robert Nilsen (RN)
robert.nilsen@onepartnergroup.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBERT NILSEN"
Signerade 2024-05-02 12:11:00 CEST (+0200)

Ulla Svedinger (US)
ulla.svedinger@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULLA SVEDINGER"
Signerade 2024-05-02 09:24:07 CEST (+0200)

Kristina Jämting (KJ)
kristina.granqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARY KRISTINA JÄMTING"
Signerade 2024-05-02 14:27:02 CEST (+0200)

Thord Persson (TP)
thord.ake.persson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tord
Åke Persson"
Signerade 2024-05-02 11:28:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516590013

Kenth Bengtsson (KB)
gpeosd@me.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kenth Jonny Bengtsson"
Signerade 2024-05-02 10:33:16 CEST (+0200)*

Johanna Eriksson (JE)
johariksson@deloitte.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA ERIKSSON"
Signerade 2024-05-03 15:52:16 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Storsjöstrand organisationsnummer 769627-2470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storsjöstrand för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Storsjöstrand för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Östersund datum i enlighet med digital signatur.

Deloitte AB

Johanna Eriksson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Johanna Eriksson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-03 15:51:36 GMT+02:00
Transaktions-ID: 257c3836bdf4916b7e084abeb1cd1e2