

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Storsjöstrand  
Org nr: 769627-2470



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Storsjöstrand får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 2019-10-22.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 3%.

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 76 % till 44 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 816 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 976 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 167 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>

Lokaler area 167 m<sup>2</sup>

Garagelokaler area 1 251 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 418 m<sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 167 m<sup>2</sup> samt 1 251 m<sup>2</sup> garageyta

Årets taxeringsvärde 112 753 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 97 576 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**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 37 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

**Underhållsplan:** Föreningen påbörjade arbetet med att skapa en underhållsplan under 2020. Underhållsplanen kommer användas för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 179 520 kr (40 kr/m<sup>2</sup>, boa).

**Tidigare utförda underhåll**

Beskrivning	År
Markytor, terrass	2019

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	2023
Tord Persson	Ledamot	2023
Kenth Bengtsson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lydia Bygdén	Suppleant	2024
Sten Sörenson	Suppleant	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Deloitte AB, Johanna Eriksson	Auktoriserad revisor	2023
Stig Nillbrand	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingegerd Hoff Lindahl, sammankallande	Valberedning	2023
Katarina Eriksson	Valberedning	2023

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 punktamortering av lån om totalt 250 tkr. Under året har även ett lån omsatts till rörlig ränta. Laddboxar har installerats i garaget till en investeringskostnad om 395 tkr. Föreningen kommer att erhålla ett bidrag från Naturvårdsverket till ett belopp om 187 tkr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2023-01-01.

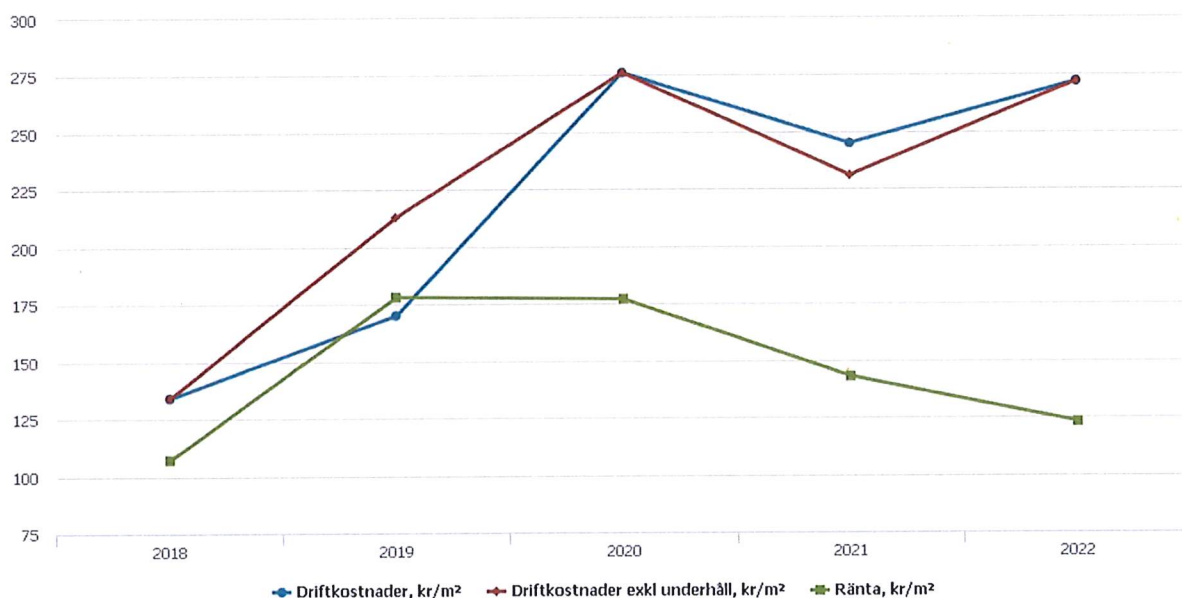
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 554 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

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

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 651	2 606	2 610	2 917	2 476
Rörelsens intäkter	3 167	3 150	3 476	3 049	2 712
Årets resultat	-840	-802	-769	-902	-240
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (boa)	40	40	40	40	40
Balansomslutning	202 605	204 645	206 372	208 079	209 808
Soliditet %	79	79	79	78	78
Likviditet %	3	11	5	85	86
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> (boa)	554	554	554	544	499
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup> (tot. area)	215	193	217	170	134
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> (tot. area)	215	182	217	168	134
Ränta, kr/m <sup>2</sup> (boa)	128	148	177	184	141
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup> (boa)	183	143	118	78	40
Lån, kr/m <sup>2</sup> (boa)	9 278	9 548	9 765	9 957	10 110



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	164 137 246	640 866	-2 606 955	-802 344
Disposition enl. årsstämmobeslut			-802 344	802 344
Reservering underhållsfond		179 520	-179 520	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-840 085
<b>Vid årets slut</b>	<b>164 137 246</b>	<b>820 386</b>	<b>-3 588 819</b>	<b>-840 085</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 409 299
Årets resultat	-840 085
Årets fondavsättning enligt ekonomisk plan	-179 520
<b>Summa</b>	<b>-4 428 904</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 4 428 904</b>
--	--------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 650 916	2 605 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	516 356	544 339
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 167 272</b>	<b>3 149 850</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 267 274	-1 141 782
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 224	-304 198
Personalkostnader		-68 406	-66 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 815 889	-1 776 389
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 436 794</b>	<b>-3 288 869</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-269 522</b>	<b>-139 020</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 790	117
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-573 353	-663 441
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-570 563</b>	<b>-663 324</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-840 085</b>	<b>-802 344</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-840 085</b>	<b>-802 344</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	201 621 038	203 390 766
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	367 712	18 874
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>201 988 750</b>	<b>203 409 639</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>201 988 750</b>	<b>203 409 639</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		131 037	114 897
Övriga fordringar	Not 10	68 387	8 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	150 832	146 256
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>350 255</b>	<b>269 390</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	266 213	965 686
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>266 213</b>	<b>965 686</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>616 469</b>	<b>1 235 076</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>202 605 219</b>	<b>204 644 716</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	164 137 246	164 137 246	
Fond för yttre underhåll	820 386	640 866	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>164 957 632</b>	<b>164 778 112</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 588 819	-2 606 955	
Årets resultat	-840 085	-802 344	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 428 904</b>	<b>-3 409 299</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>160 528 728</b>	<b>161 368 813</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 638 750	31 516 353
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 638 750</b>	<b>31 516 353</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	21 002 103	11 336 507
Leverantörsskulder		138 786	108 671
Skatteskulder		1 711	1 946
Övriga skulder	Not 14	11 551	13 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	283 589	299 195
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 437 741</b>	<b>11 759 550</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>202 605 219</b>	<b>204 644 716</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-840 085	-802 344
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 815 889	1 776 389
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>975 804</b>	<b>974 046</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-80 865	-8 185
Kortfristiga skulder exkl. lån/amortering (ökning +, minskning -)	12 595	46 642
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>907 534</b>	<b>1 012 503</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar	-395 000	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-395 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 212 007	-972 072
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 212 007</b>	<b>-972 072</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-699 473</b>	<b>40 431</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>965 686</b>	<b>925 255</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>266 213</b>	<b>965 686</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år inklusive den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Nyckeltal för tiden innan verksamhetsåret 2020 har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 488 416	2 488 416
Hyror, lokaler	148 212	109 128
Elavgifter	6 320	0
Debiterad fastighetsskatt	7 968	7 967
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 650 916</b>	<b>2 605 511</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	126 564	126 564
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 131	13 075
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-2
Övriga rörelseintäkter, garagehyra, påminnelseavgift	379 663	404 701
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>516 356</b>	<b>544 339</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-67 200
Reparationer	-37 225	-61 538
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-51 530	-51 760
Försäkringspremier	-73 020	-68 598
Kabel- och digital-TV	-126 978	-128 379
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 935	0
Serviceavtal	-17 250	0
Obligatoriska besiktningar	-46 591	-21 320
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 900	-2 201
Snö- och halkbekämpning	-9 669	-21 957
Drift och förbrukning, övrigt	-4 801	0
Förbrukningsinventarier	-3 127	-2 546
Vatten	-105 948	-99 618
Fastighetsel	-138 708	-108 963
Uppvärmning	-328 062	-367 434
Sophantering och återvinning	-113 747	-125 166
Förvaltningsarvode drift, städ mm	-193 785	-15 101
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 267 274</b>	<b>-1 141 782</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-67 776	-251 734
IT-kostnader	-106	0
Arvode, yrkesrevisor	-18 445	-14 231
Övriga förvaltningskostnader	-34 408	-5 627
Inkasso	0	-367
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 143	-11 662
Kontorsmateriel	-147	-1 545
Konsultarvoden	-150 270	-14 875
Bankkostnader	-3 930	-4 158
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-285 224</b>	<b>-304 198</b>

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 769 728	-1 769 728
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 661	-6 661
Avskrivning Installationer	-39 500	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 815 889</b>	<b>-1 776 389</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-573 353	-663 421
Övriga räntekostnader	0	-20
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-573 353</b>	<b>-663 441</b>

**Not 8 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	176 972 811	176 972 811
Mark	33 054 435	33 054 435
	<b>210 027 246</b>	<b>210 027 246</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>210 027 246</b>	<b>210 027 246</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-6 636 480	-4 866 752
	<b>-6 636 480</b>	<b>-4 866 752</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 769 728	-1 769 728
	<b>-1 769 728</b>	<b>-1 769 728</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-8 406 208</b>	<b>-6 636 480</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>201 621 038</b>	<b>203 390 766</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	168 566 603	170 336 330
Mark	33 054 435	33 054 435

**Taxeringsvärden**

Bostäder	107 600 000	92 400 000
Lokaler	5 153 000	5 176 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>112 753 000</b>	<b>97 576 000</b>
--	--------------------	-------------------

*varav byggnader*

	<i>96 878 000</i>	<i>82 881 000</i>
--	-------------------	-------------------

*varav mark*

	<i>15 875 000</i>	<i>14 695 000</i>
--	-------------------	-------------------

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	33 306	33 306
	<b>33 306</b>	<b>33 306</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer, Laddboxar	395 000	0
	<b>428 306</b>	<b>33 306</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan, vid årets början</b>	<b>-14 433</b>	<b>-7 772</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-6 661	-6 661
Installationer, Laddboxar	-39 500	0
	<b>-46 161</b>	<b>-6 661</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-60 594</b>	<b>-14 433</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>367 712</b>	<b>18 874</b>
Varav:		
Inventarier och verktyg	12 212	18 874
Installationer, Laddboxar	355 500	0

**Not 10 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	68 387	8 237
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>68 387</b>	<b>8 237</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 626	66 600
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 077	62 802
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 179	10 675
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 950	6 180
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>150 832</b>	<b>146 256</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto, Swedbank	266 213	965 686
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>266 213</b>	<b>965 686</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	41 640 853	42 852 860
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-958 452	-953 904
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 043 651	-10 382 603
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>20 638 750</b>	<b>31 516 353</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2022-03-25	10 612 055,00	-10 400 000,00	212 055,00	0,00
SWEDBANK	2,17 %	2023-03-24	10 612 055,00	0,00	229 452,00	**10 382 603,00
SBAB	3,15 %	2023-03-27	0,00	10 400 000,00	275 500,00	**10 124 500,00
STADSHYPOTEK	0,82 %	2024-03-30	10 814 375,00	0,00	247 500,00	10 566 875,00
STADSHYPOTEK	0,92 %	2025-03-30	10 814 375,00	0,00	247 500,00	10 566 875,00
<b>Summa</b>			<b>42 852 860,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 212 007,00</b>	<b>41 640 853,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån\*\* om 10 382 603 kr och 10 124 500 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**

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	11 551	13 231
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>11 551</b>	<b>13 231</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 727	3 661
Upplupna elkostnader	20 803	12 415
Upplupna värmekostnader	43 368	44 493
Upplupna kostnader för renhållning	3 906	6 105
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 190
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	212 785	231 331
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>283 589</b>	<b>299 195</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
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.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Robert Nilsen

\_\_\_\_\_  
Kristina Jämting

\_\_\_\_\_  
Ulla Svedinger

\_\_\_\_\_  
Tord Persson

\_\_\_\_\_  
Kenth Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Stig Nillbrand  
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB

\_\_\_\_\_  
Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

## Styrelsens ord för verksamhetsåret 2022/2023

Året har präglats av ett antal frågor som har koppling till husets 5-årsdag. En särskild besiktning har genomförts som i sin tur stimulerat vår diskussion med totalentreprenören kring ett antal byggavvikelser. Föreningens medlemmar har att ta ställning till en förlikning vid föreningsstämman i maj. Obligatorisk OVK-besiktning har genomförts med ett resultat utan specifika avvikelser. 5-årsbesiktning är planerad till 2023-06-29

Föreningens strukturer har under året förberetts för att kunna använda stödet från Riksbyggen fullt ut. Detta gäller framför allt: information till medlemmar, digitalisering av styrelsemöten och protokoll, hantering av ekonomi och ansökningar om inträden och utträden. Detta arbete kommer att fortsätta under nästkommande verksamhetsår.

Samtliga lokaler inom föreningen har varit uthyrda under verksamhetsåret och vi gläder oss särskilt för Café Storsjöstrand som hållit öppet med servering under olika tider under året.

Under våren 2023 har två av föreningens fyra lån omsatts. Detta har gjorts efter en konkurrensutsättning med 5 deltagande låneinstitut och med stöd av föreningens förtroendevalda revisor.

En avgiftshöjning om 6 % har beslutats i och med ökade kostnader för fjärrvärme, el och låneräntor

# Verifikat

Transaktion 09222115557491638118

## Dokument

### Årsredovisning 2022

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2023-04-26 15:37:33 CEST (+0200) av Bo Hanses (BH)

Färdigställt 2023-04-27 15:12:06 CEST (+0200)

## Initierare

Bo Hanses (BH)

Riksbyggen

bo.hanses@riksbyggen.se

## Signerande parter

Robert Nilsen (RN)

Identifierad med svenskt BankID som "ROBERT NILSEN"  
robert.nilsen@onepartnergroup.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROBERT NILSEN"  
Signerade 2023-04-26 15:43:19 CEST (+0200)

Ulla Svedinger (US)

Identifierad med svenskt BankID som "ULLA SVEDINGER"  
ulla.svedinger@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ULLA SVEDINGER"  
Signerade 2023-04-26 19:34:21 CEST (+0200)

Kristina Jämting (KJ)

Identifierad med svenskt BankID som "KRISTINA JÄMTING"  
kristina.granqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KRISTINA JÄMTING"  
Signerade 2023-04-27 09:58:41 CEST (+0200)

Kenth Bengtsson (KB)

Identifierad med svenskt BankID som "Kenth Jonny Bengtsson"  
gpeosd@me.com






Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Kenth Jonny Bengtsson"  
Signerade 2023-04-26 16:55:07 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557491638118

<p><b>Tord Persson (TP)</b> Identifierad med svenskt BankID som "Tord Åke Persson" thord.ake.persson@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tord Åke Persson" Signerade 2023-04-26 21:34:49 CEST (+0200)</p>	<p><b>Stig Nillbrand (SN)</b> Identifierad med svenskt BankID som "STIG ARNE NILLBRAND" s.a.nillbrand@telia.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STIG ARNE NILLBRAND" Signerade 2023-04-27 15:01:07 CEST (+0200)</p>
<p><b>Johanna Eriksson (JE)</b> Identifierad med svenskt BankID som "JOHANNA ERIKSSON" joheriksson@deloitte.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNA ERIKSSON" Signerade 2023-04-27 15:12:06 CEST (+0200)</p>	

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 uppger, 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 avveckla 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 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.

Östersund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**JOHANNA ERIKSSON**

**Undertecknare**

Serienummer: 19880119xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2023-04-27 13:13:46 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

---

# Brf Storsjöstrand

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Storsjöstrand i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

