



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Harren 16
769636-9276

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Harren 16, 769636-9276 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Harren 16. På fastigheten har under 1993 uppförts ett flerfamiljshus med adress Skomakargatan 4, Timmermansgatan 3, Sandviksgatan 62 och innehåller 85 lägenheter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Vid årets utgång var 68 av fastighetens 85 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
Bostadsrättslägenheter	68	4 487
Hyreslägenheter	17	1 190
Garageplatser	67	1 072
MC- platser	3	15

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Färdigställt installation av laddplatser för 20 fordon i garage.

En hyreslägenhet blev vakant under slutet av 2023, den har senare upplåtits som bostadsrätt med tillträdesdag 2024-04-02.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2023-09-14. Då konstaterades inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större underhåll. Byte garageport, byte undercentral. Planerat underhåll finansieras med egna medel.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

- 2021 Ombyggnad bastu
- 2021 Genomgång ventilation
- 2022 Två nya tvättmaskiner och ett nytt torkskåp
- 2023 Nya laddplatser i garage

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om 10 % höjning av årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 686 kr/m² upplåten med bostadsrätt.

Årets avsättning till underhållsfond 163 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Robert Eklund	ordförande
Lisbeth Larsson	sekreterare
Stefan Källström	ledamot
Devla Tomic	ledamot
Mikael Strömshed	ledamot
Veronica Norman	ledamot
Ann Strömshed	ledamot
Erik Johansson	utsedd av HSB Norr
Sebastian Porsberger	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Devla Tomic, Stefan Källström, Veronica Norman, Mikael Strömshed och Ann Strömshed.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Robert Eklund, Erik Johansson, Lisbeth Larsson och Mikael Strömshed, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lennart Bergdahl med Sten-Ove Eriksson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Agneta Krohn Strömshed (sammankallande), samt Johan Kruse.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktigerepresentant är Stefan Källström med Robert Eklund som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. Vid stämman deltog 20 medlemmar. Stämman beslutade att i första läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB brf.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-19. Vid stämman deltog 18 medlemmar. Stämman beslutade att i andra läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB brf.

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 99 (98) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2018/2019
Nettoomsättning i tkr	5 088	4 706	4 727	4 590	3 827
Resultat efter fin.poster i tkr	-923	-1 614	-1 609	-1 230	-737
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	686	610	610	610	508
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	60	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	347	415	398	357	242
Energikostnad, kr/m2 totalyta	144	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	10 001	12 022	12 128	12 234	12 339
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	15 077	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,7	1,8	1,8	2
Räntekänslighet i %	22,9	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	82	68	78	94	47
Soliditet i %	48,7	48,8	47,8	47,1	47
Sparande, kr/m2 totalyta	211	170	180	196	214

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till högt= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 67 650 000 kr. Under året har föreningen amorterat 600 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 113 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	71 286 675	1 668 447	388 798	-3 964 250	-1 613 937
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-16				-1 613 936	1 613 937
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut					
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			163 000	-163 000	
Årets resultat					-923 454
Vid årets slut	71 286 675	1 668 447	551 798	-5 741 186	-923 454

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-5 741 186
Årets resultat	-923 455
Totalt att disponera	-6 664 641

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-6 664 641**

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

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen har höga avskrivningar. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 088 391	4 705 764
Övriga rörelseintäkter	3	6 779	55 593
		<u>5 095 170</u>	<u>4 761 357</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 346 897	-2 356 123
Underhåll	5	-	-236 918
Övriga externa kostnader	6	-78 695	-142 552
Personalkostnader	7	-135 378	-136 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 352 279	-2 344 323
		<u>-4 913 249</u>	<u>-5 216 043</u>
Rörelseresultat		181 921	-454 686
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 616	427
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 108 991	-1 159 678
		<u>-1 105 375</u>	<u>-1 159 251</u>
Resultat efter finansiella poster		-923 454	-1 613 937
Resultat före skatt		-923 454	-1 613 937
Årets resultat	11	<u>-923 454</u>	<u>-1 613 937</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,20	131 107 302	133 255 006
		<u>131 107 302</u>	<u>133 255 006</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		131 107 802	133 255 506
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 124	5 673
Avräkning HSB Norr ek för		2 598 299	5 379 090
Övriga fordringar		102 697	280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	385 573	166 395
		<u>3 089 693</u>	<u>5 551 438</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	-
Summa omsättningstillgångar		6 089 693	5 551 438
SUMMA TILLGÅNGAR		137 197 495	138 806 944

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		71 286 675	71 286 675
Upplåtelseavgift		1 668 447	1 668 447
Yttre underhållsfond	14	551 798	388 798
		<u>73 506 920</u>	<u>73 343 920</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 741 186	-3 964 250
Årets resultat		-923 454	-1 613 937
		<u>-6 664 640</u>	<u>-5 578 187</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**66 842 280** **67 765 733***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	15,20	47 050 000	67 650 000
Övriga långfristiga skulder	16	1 677 500	1 677 500
		<u>48 727 500</u>	<u>69 327 500</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17	20 600 000	600 000
Leverantörsskulder		220 239	256 714
Aktuell skatteskuld		81 367	43 909
Övriga skulder	18	660	1 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	725 449	811 898
		<u>21 627 715</u>	<u>1 713 711</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**137 197 495** **138 806 944**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	181 921	-454 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 352 279	2 344 324
	<u>2 534 200</u>	<u>1 889 638</u>
Erhållen ränta	316	427
Erlagd ränta	-1 106 232	-1 159 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 428 284	730 387
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-315 745	-1 730
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-88 755	-12 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 023 784	716 457
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-204 575	-
Kortfristig placering	-3 000 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 204 575	-
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser		1 183 719
Upplåtelseavgifter		791 281
Amortering av låneskulder	-600 000	-600 000
Amortering revers		-1 930 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-555 000
Årets kassaflöde	-2 780 791	161 457
Likvida medel vid årets början	5 379 090	5 217 633
Likvida medel vid årets slut	2 598 299	5 379 090
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	2 598 299	5 379 090
	<u>2 598 299</u>	<u>5 379 090</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,2% på anskaffningsvärdet.

Fastigheten förvärvades via en sk. Bolagspaketering under 2019. Förvärvet är redovisat i enlighet med Redu9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad uppgående ca 109 milj mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värde. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid en eventuell försäljning till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgifter*	2 955 396	2 700 674
Hysesintäkter	1 969 439	1 847 377
Intäkter bredband	122 875	121 912
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	19 881	11 751
Intäkter gemensamhetsutrymmen	20 800	24 050
	5 088 391	4 705 764

* I avgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar, fakturerade kostnader mm	6 779	55 593
	6 779	55 593

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	306 011	279 174
Snöröjning och halkbekämpning	31 617	19 483
Reparationer	197 070	342 893
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	181 770	165 545
Uppvärmning	478 028	442 180
Vatten	311 217	294 149
Renhållning	151 187	148 473
Förvaltningskostnader	229 558	219 382
Försäkring	102 083	98 157
Fastighetsskatt/avgift	167 515	161 565
Kommunikation och media		
Datakommunikation	131 340	131 340
Kabel-TV	59 501	53 782
	2 346 897	2 356 123

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	236 918
	<u>-</u>	<u>236 918</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	31 932	29 719
Telefon, kontorsmaterial, kreditupplysning mm	10 830	16 603
Kundförluster	220	-
Konsult - och inkassokostnader	1 170	59 906
Bolagsverket, övrigt	1 800	3 051
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	32 743	33 273
	<u>78 695</u>	<u>142 552</u>

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	102 000	100 350
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	1 500
Försäkring/medlemskap Fastigo	-	2 489
Möteskostnader	1 759	-
Sociala kostnader	28 619	31 788
	<u>135 378</u>	<u>136 127</u>

Föreningen har inga anställda

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	2 352 279	2 344 323
	<u>2 352 279</u>	<u>2 344 323</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	3 616	427
	<u>3 616</u>	<u>427</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 108 984	1 158 448
Övriga finansiella kostnader	7	1 230
	<u>1 108 991</u>	<u>1 159 678</u>

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-923 454	-1 613 937
Reservering till yttre underhållsfond	-163 000	-185 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	236 918
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-1 086 454	-1 562 019

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	105 600 145	105 600 145
-Årets anskaffningar	204 575	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	105 804 720	105 600 145
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 986 569	-6 642 245
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 352 279	-2 344 324
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 338 848	-8 986 569
Bokfört värde byggnader	94 465 872	96 613 576
Bokfört värde mark	36 641 430	36 641 430
Summa bokfört värde byggnader och mark	131 107 302	133 255 006
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1993):	87 245 000	87 245 000
Taxeringsvärde mark:	36 000 000	36 000 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	3 300	
Fastighetsförsäkring	112 295	102 083
Kabel- TV	15 823	14 875
Bredband	32 835	32 835
Telefon	1 655	1 530
Övrigt	15 090	15 072
Bidrag laddplatser	204 575	-
	385 573	166 395

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	388 798	440 716
Reservering till yttre fond enligt ekonomisk plan	163 000	185 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-236 918
Fondbehållning vid årets slut	551 798	388 798

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2025-02-25	1,39%	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2027-02-25	1,65%	10 500 000	10 500 000
Swedbank	2024-02-23	1,50%	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2026-02-25	1,85%	17 150 000	17 750 000
Totala skulder på bokslutsdagen			67 650 000	68 250 000
Nästa års amortering			-600 000	-600 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 400 000	-2 400 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			64 650 000	65 250 000
Totala skulder på bokslutsdagen			67 650 000	68 250 000
Avgår kortfristig del			-20 600 000	-600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			47 050 000	67 650 000

Not 16 Övriga långfristiga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Långfristig revers	1 675 000	1 675 000
Mottagna depositioner	2 500	2 500
	1 677 500	1 677 500

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	600 000	600 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	20 000 000	-
	20 600 000	600 000

Not 18 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Momsskuld	-	1 190
Övriga kortfristiga skulder	660	-
	660	1 190

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Lön	108 000	100 350
Arbetsgivaravgifter	34 640	32 001
Räntor	49 361	46 602
Förutbetalda avgifter/hyror	424 218	431 847
Borevision	14 400	14 000
Föreningsvald revisor	2 250	1 500
El	15 950	15 011
Fjärrvärme	73 000	65 312
Snöröjning	479	1 369
Övrigt	3 151	103 906
	725 449	811 898

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	70 500 000	70 500 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	70 500 000	70 500 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Robert Eklund

Devla Tomic

Stefan Källström

Veronica Norman

Ann Strömshed

Lisbeth Larsson

Mikael Strömshed

Erik Johansson

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

Lennart Bergdahl

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Harren 16 i Luleå, org.nr. 769636-9276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Harren 16 i Luleå för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Harren 16 i Luleå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Bergdahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Harren 16 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT EKLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 17:04:05



STEFAN KÄLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 15:37:29



LISBETH LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 08:05:38



MIKAEL STRÖMSHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 14:16:52



DEVLA TOMIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 08:48:50



ANN STRÖMSHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:11:05



ERIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:16:50



VERONICA NORMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 17:02:24



LENNART BERGDAHL

Revisor

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



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 09:07:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Harren 16 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNART BERGDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:26:15



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 09:04:51

