



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Ärlan

716415-2949

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ärlan, 716415-2949 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ärlan 6. På fastigheten har under år 1986-1987 uppförts 6 två-våningshus med adress Varvsgatan 6 A-D, 8 A-J, 10 A-J och 12 A-F och innehåller 30 lägenheter med bostadsrätt samt 12 garage och 13 bilplatser med motorvärmare på fastigheten. Styrelsen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	9	622,5
3 rum och kök	9	745,5
4 rum och kök	6	639
5 rum och kök	6	720
Bostäder	30	2 727
Garageplatser	12	192
Bilplatser med motorvärmare.	15	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2013	Ytterbelysning vid garage
2014	Ventilation
2015	Byte yttertak garage
2015	Målning garage
2018	Huslyft (påbörjat 2017)
2019	Byte ytterdörrar hus 1
2020	Stödmur inkl asfalt
2021	Underhåll balkongdörrar
2022	Byte av torktumlare och kallmangel
2023	Installation av laddboxar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat 26 st laddpunkter för elbilsladdning. För installationen har naturvårdsverket beviljat ett bidrag på 180 876 kr, vilket motsvara 50 % av den totala kostnaden. Föreningen har även tillskapat 2 st parkeringsplatser.

Under året har föreningen beslutat om att anta HSBs Normalstadgar för 2023. De nya stadgarna är nu även registrerade hos bolagsverket.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under kommande år planeras målning av gemensamma utrymmen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % fr.o.m. 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja avgifterna med 2 % från och med 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 707 kr/m 2. bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond är 24 000 kr.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Göran Lindholm	ordförande
Fredrik Löfstedt	vice ordförande
Kjell Lång	ledamot
Tiina Jussila	sekreterare
Sören Löfgren	ledamot
Rolf Andersson	HSB ledamot

Suppleanter

Carolin Bergström
Ann-Kristin Vincent

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Göran Lindholm, Fredrik Löfstedt och Kjell Lång två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anneli Rönnlund, med Markus Wikström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Lars Dahlberg och Roger Vincent med Lars Dahlberg som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Göran Lindholm samt Fredrik Löfstedt som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. Vid stämman deltog 18 medlemmar. Stämman beslutade att anta HSBs normalstadgar för 2023 i första läsningen.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-28 med 8 närvarande medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna i andra läsningen.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Administrativ förvaltning	HSB Norr
Kabel TV	Tele 2
Bredband	Telenor
Värme	Skellefteå Kraft
El	Skellefteå kraft, nät - Luleå Energi, förbrukning

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 50 (50) 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.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	2 087	2 036	1 927	1 937	1 934
Resultat efter fin.poster i tkr	524	870	326	454	359
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	720	680	680	680	680
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	94				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	335	302	301	297	277
Energikostnad, kr/m2 totalyta	131				
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 232	3 531	4 237	4 377	4 516
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 020				
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,5	1,3	1,4	1,4
Räntekänslighet i %	5				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	730	772	785	815	797
Sparande, kr/m2 totalyta*	308	446	318	333	345
Soliditet i %**	49	45,7	38,8	37	34,8

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).

pa

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	880 000	2 105 835	4 560 311	869 596
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			869 596	-869 596
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		24 000	-24 000	
Årets resultat				523 712
Vid årets slut	880 000	2 129 835	5 405 907	523 712

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 405 907
Årets resultat	523 712
Totalt att disponera	5 929 619

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **5 929 619**

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

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	2 087 094	2 036 394
Övriga rörelseintäkter	3	9 733	1 491
		<u>2 096 827</u>	<u>2 037 885</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-976 619	-824 382
Underhåll	5	-	-60 830
Övriga externa kostnader	6	-36 334	-33 967
Personalkostnader	7	-50 563	-25 288
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-375 317	-75 735
		<u>-1 438 834</u>	<u>-1 020 202</u>
Rörelseresultat		657 993	1 017 683
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	13 452	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-147 733	-148 131
		<u>-134 281</u>	<u>-148 087</u>
Resultat efter finansiella poster		523 712	869 596
Resultat före skatt		523 712	869 596
Årets resultat	11	<u>523 712</u>	<u>869 596</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	17 400 206	17 594 647
		<u>17 400 206</u>	<u>17 594 647</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		17 400 706	17 595 147
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 288	-
Avräkning HSB Norr ek för		207 599	793 867
Övriga fordringar	13	91 775	1 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	218 495	27 069
		<u>523 157</u>	<u>822 204</u>
<i>Kassa och bank</i>		313 391	-
Summa omsättningstillgångar		836 548	822 204
SUMMA TILLGÅNGAR		18 237 254	18 417 351

pa

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		880 000	880 000
Yttre underhållsfond		2 129 835	2 105 835
		<u>3 009 835</u>	<u>2 985 835</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 405 907	4 560 311
Årets resultat		523 712	869 596
		<u>5 929 619</u>	<u>5 429 907</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		8 939 454	8 415 742
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12,15,20	5 947 500	6 434 264
		<u>5 947 500</u>	<u>6 434 264</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	2 866 764	3 194 126
Leverantörsskulder		72 182	75 787
Aktuell skatteskuld		3 963	1 863
Fond för inre underhåll	17	36 481	36 481
Övriga skulder	18	17 913	9 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	352 997	249 192
		<u>3 350 300</u>	<u>3 567 345</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 237 254	18 417 351

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	657 993	1 017 683
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	375 318	371 260
Återföring nedskrivning		-295 526
	<u>1 033 311</u>	<u>1 093 417</u>
Erhållen ränta	13 452	44
Erlagd ränta	-157 288	-148 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	889 475	944 497
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-196 775	2 618
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	29 425	8 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten	722 125	955 998
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-180 876	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-180 876	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-814 126	-1 926 786
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-814 126	-1 926 786
Årets kassaflöde	-272 877	-970 788
Likvida medel vid årets början	793 867	1 764 655
Likvida medel vid årets slut	520 990	793 867
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	313 391	
Avräkning HSB Norr ek för	207 599	793 867
	<u>520 990</u>	<u>793 867</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 och markanläggningar

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 1,5% på anskaffningsvärdet.

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 omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum 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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 174 691 kr.

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. 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 inoch utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 891 236	1 854 264
Hysesintäkter	112 300	108 250
Intäkter el	1 833	2 172
Intäkter bredband	72 000	72 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 725	1 208
	<u>2 087 094</u>	<u>2 037 894</u>

Avgår

Rabatter/Avdrag	-	-1 500
	<u>2 087 094</u>	<u>2 036 394</u>

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga serviceavgifter	9 733	1 491
	<u>9 733</u>	<u>1 491</u>

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	51 616	19 804
Snöröjning och halkbekämpning	57 658	41 662
Reparationer	120 498	90 569
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	28 916	24 667
Uppvärmning	231 716	219 673
Vatten	122 061	109 702
Renhållning	91 426	88 419
Förvaltningskostnader	121 032	83 682
Försäkring	29 046	28 379
Fastighetsskatt/avgift	52 440	50 340
Kommunikation och media		
Datakommunikation	47 025	45 000
Kabel-TV	23 185	22 485
	<u>976 619</u>	<u>824 382</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen		60 830
	-	<u>60 830</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	498	14 978
Telefon och porto mm	1 365	4 558
Kundförluster	104	
Risikostnader	5 625	
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	3 370	831
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB,	25 372	13 600
	<u>36 334</u>	<u>33 967</u>

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	34 800	21 000
Sociala kostnader förtroendevalda	7 383	3 596
Utbildning	7 880	692
	<u>50 063</u>	<u>25 288</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	366 795	362 737
Markinventarier	8 522	8 522
Återföring av nedskrivningar		-295 524
	<u>375 317</u>	<u>75 735</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	13 391	
Övriga ränteintäkter	61	44
	<u>13 452</u>	<u>44</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	147 631	148 131
Övriga finansiella kostnader	102	
	<u>147 733</u>	<u>148 131</u>

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	523 712	869 596
Reservering till yttre underhållsfond	-24 000	-26 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond		60 830
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>499 712</u>	<u>904 426</u>

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 och markanläggningar</i>		
-Vid årets början	24 288 803	24 288 803
-Årets anskaffningar	180 876	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	24 469 679	24 288 803
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
-Vid årets början		-500 000
-Omklassificeringar		204 475
Återförda nedskrivningar		295 525
		-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 054 156	-6 478 421
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-375 317	-371 260
-Omklassificering		-204 475
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 429 473	-7 054 156
Bokfört värde byggnader	17 040 206	17 234 647
Bokfört värde mark	360 000	360 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	17 400 206	17 594 647
Taxeringsvärde mark:	7 630 000	7 630 000
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1987)	27 247 000	27 247 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 329	1 268
Momsfordran	90 446	
	91 775	1 268

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele 2	5 973	5 789
Telenor	3 751	3 751
Hsb Norr	4 857	-
Länsförsäkringar	23 038	17 529
Bidrag laddboxar	180 876	
	218 495	27 069

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2024-12-30	1,02%	2 746 764	2 786 764
Stadshypotek	2027-10-30	4,15%	420 000	450 000
Stadshypotek	2023-12-30	1,59%	-	3 034 126
Stadshypotek	2026-10-30	1,39%	1 480 000	1 520 000
Stadshypotek	2025-06-30	0,94%	1 312 500	1 342 500
Stadshypotek	2027-09-30	4,14%	475 000	495 000
Stadshypotek	2028-12-30	3,30%	2 380 000	
Totala skulder på bokslutsdagen			8 814 264	9 628 390
Nästa års amortering			-160 000	-200 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-800 000	-800 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 854 264	8 628 390
Totala skulder på bokslutsdagen			8 814 264	9 628 390
Avgår kortfristig del			-2 866 764	-3 194 126
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 947 500	6 434 264

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	160 000	200 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 706 764	2 994 126
	2 866 764	3 194 126

Not 17 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	36 481	36 481
Vid årets slut	36 481	36 481

Not 18 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	10 350	6 300
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 383	3 596
Övriga kortfristiga skulder	180	-
	17 913	9 896

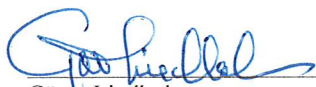
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

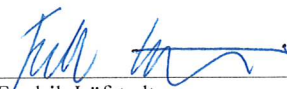
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	6 935	16 490
Förutbetalda avgifter/hyror	181 444	185 064
Borevision	11 000	9 300
El	3 715	3 060
Fjärrvärme	29 176	27 771
Renhållning	2 880	2 919
Snörenhållning		5 193
Laddboxar	58 450	-
Övrigt	59 397	
	352 997	249 797

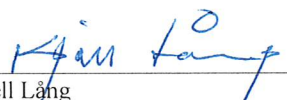
Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	18 711 000	18 711 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	18 711 000	18 711 000
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

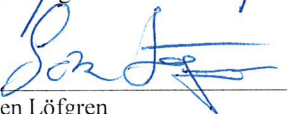
Skellefteå 2024-03-25


Göran Lindholm


Fredrik Löfstedt

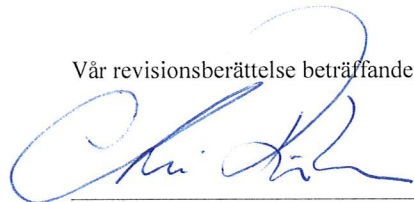

Kjell Lång

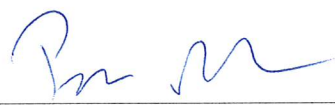

Tiina Jussila


Sören Löfgren


Rolf Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2024-07-02


Anneli Rönnlund
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB **Pia Andersson**
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ärlan i Skellefteå, org.nr. 716415-2949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ärlan i Skellefteå för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Sundsvall den 2/4 2024



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anneli Rönnlund
Av föreningen vald revisor