



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB brf Järpen i Luleå**  
797000-0746

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB brf Järpen i Luleå, 797000-0746 får härmed avge årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### 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 Järpen 4. På fastigheten har under år 1958 uppförts 1 flerfamiljshus med adress Kyrkogatan 6. Dessutom finns 5 st bilplatser i varmgarage, 4 carportar och 6 kallgarage. Under 2008 har en gästparkering tillkommit. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan;

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m<sup>2</sup></u>
2 rum och kök	8	
3 rum och kök	9	
5 rum och kök	3	
Bostäder	20	1 290,5
Lokaler	1	68,5
Garage	11	176
<b>Föreningens totala uthyrningsbara ytor</b>		<b>1 535</b>

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

### Gjorda underhåll och investeringar

- 2013 Fasad- och fönsterbyte mot Sandviksgatan
- 2015 Renovering av uthyrningslokal och ny uteplats
- 2017 Sanering av vind samt montage av fågelnät runt takfot
- 2018 OVK
- 2019 Byte stamventiler, cirkulationspump och värmeväxlare
- 2019 Målning husgrund
- 2020 Målning trapphus
- 2020 Relining och nytt fastighetsnät till fiber
- 2021 Nytt låssystem iloq
- 2023 komplettering låssystem och nya branddörrar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga väsentliga underhåll utförts.  
Styrelsen genomför löpande den stadgeenliga besiktningen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Det närmsta året planerar styrelsen åtgärder på elstammar i fastighetens gemensamma samt biutrymmen.

## Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 8 %. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 565 kr/m<sup>2</sup>. bostadslägenhetsyta 2023.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning med 4 % på årsavgifter.

För kallgarage uppgår hyran till 325kr/månad, för carport 250kr/månad och för varmgarage mellan 362 till 412kr/månad beroende på storlek.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp per år.

## Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Thomas Ifrig	Ordförande
Mikael Axelsson	ledamot, vice ordförande
Anna Vikström	ledamot
Pierre Axhammar	ledamot
Björn Ölander	ledamot
Sofia Lundgren	ledamot
Lena Silver	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Thomas Ifrig, Mikael Axelsson och Pierre Axhammar.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thomas Ifrig, Sofia Lundgren och Mikael Axelsson, två i förening.

## Revisorer

Revisor har varit Fredrik Kallioniemi, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

## Valberedning

Valberedningen har varit Carina Kallioniemi och Mats Ekman som sammankallande.

## Representanter till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representanter har varit Anna Vikström samt Pierre Axhammar som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. Vid stämman deltog 12 st medlemmar. Stämman har tagit 1:a beslutet om nya stadgar.

**Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Lunet/ Bredband2
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Hisskötsel	Kone

**Medlemsinformation**

Under året har 3 st lägenheter överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 31 (31) 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	888	834	788	774	777
Resultat efter fin.poster i tkr	145	135	65	17	82
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	565	490	471	471	471
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	82	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	383	421	436	542	419
Energikostnad, kr/m2 totalyta	156	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	-	-	-	-	-
Räntekänslighet i %	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	553	607	584	569	588
Soliditet i %	91,4	92	89	81	91
Sparande, kr/m2 totalyta	161	160	105	89	119

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. **I detta ingår även balkongavgift.**

- **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 hög= 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](https://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens har inga banklån på bokslutsdagen.

#### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	107 890	825 446	885 583	134 610
Egna lägenheter	-11 105			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-22			134 611	-134 610
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		24 000	-24 000	
Årets resultat				145 310
<b>Vid årets slut</b>	<b>96 785</b>	<b>849 446</b>	<b>996 194</b>	<b>145 310</b>

#### Resultatdisposition

##### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	996 193
Årets resultat	145 310
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 141 503</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

#### Balanseras i ny räkning

**1 141 503**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	887 559	834 306
Övriga rörelseintäkter	3	2 184	5 235
		<u>889 743</u>	<u>839 541</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-587 585	-573 149
Övriga externa kostnader	5	-17 712	-12 043
Personalkostnader	6	-37 138	-37 138
Avskrivningar	7	-102 191	-82 975
		<u>-744 626</u>	<u>-705 305</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>145 117</b>	<b>134 236</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	193	374
		<u>193</u>	<u>374</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>145 310</b>	<b>134 610</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>145 310</b>	<b>134 610</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>145 310</b>	<b>134 610</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	1 686 434	1 608 569
Inventarier	10	72 908	-
Pågående nyanläggningar och förskott		31 250	-
		<u>1 790 592</u>	<u>1 608 569</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 791 042</b>	<b>1 609 019</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		450 881	459 428
Övriga fordringar	11	5 486	5 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37 099	34 354
		<u>493 466</u>	<u>499 112</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>493 466</b>	<b>499 112</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 284 508</b>	<b>2 108 131</b>

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

Inbetalda insatser		96 785	96 785
Yttre underhållsfond	13	849 446	825 446
		<u>946 231</u>	<u>922 231</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		996 193	885 583
Årets resultat		145 310	134 610
		<u>1 141 503</u>	<u>1 020 193</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****2 087 734**      **1 942 424***Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder		70 569	31 617
Aktuell skatteskuld		2 072	672
Fond för inre underhåll	14	1 331	1 331
Övriga skulder	15	16 137	16 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	106 665	115 950
		<u>196 774</u>	<u>165 707</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****2 284 508**      **2 108 131**



## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	145 117	134 236
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	102 191	82 975
	<u>247 308</u>	<u>217 211</u>
Erhållen ränta	193	374
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>247 501</b>	<b>217 585</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 903	281
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	31 067	-50 988
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>275 665</b>	<b>166 878</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-163 688	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-163 688</b>	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>111 977</b>	<b>166 878</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>459 429</b>	<b>292 550</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>571 406</b>	<b>459 428</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	450 881	459 428
	<u>450 881</u>	<u>459 428</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 1,7 % 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.

*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/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 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%.

*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 in- och utbetalningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Årsavgifter*	683 420	632 792
Hysesintäkter	152 257	148 424
Intäkter bredband	45 360	45 360
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 522	7 730
	<b>887 559</b>	<b>834 306</b>
	<b>887 559</b>	<b>834 306</b>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme. Egna avtal på el.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Andrahandsuthyrningar	2 184	5 235
	<b>2 184</b>	<b>5 235</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	67 508	74 710
Snöröjning och halkbekämpning	47 950	29 309
Reparationer	11 591	15 013
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	39 748	39 661
Uppvärmning	155 349	140 776
Vatten	43 850	53 676
Renhållning	31 829	31 334
Förvaltningskostnader	59 712	62 632
Försäkring	29 761	27 179
Fastighetsskatt/avgift	45 060	43 660
Kommunikation och media		
Datakommunikation	45 000	45 000
Kabel-TV	10 227	10 199
	<b>587 585</b>	<b>573 149</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Telefon och porto mm	1 400	600
Kundförluster	60	60
Risk- och bankkostnader	-	583
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	6 253	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	10 000	10 000
	<b>17 713</b>	<b>12 043</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	28 124	28 124
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 875	1 875
Sociala kostnader förtroendevalda	7 139	7 139
	<b>37 138</b>	<b>37 138</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	85 823	82 975
Inventarier	16 368	
	<b>102 191</b>	<b>82 975</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	193	374
<b>Summa</b>	<b>193</b>	<b>374</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	4 769 662	4 769 662
-Årets anskaffningar	163 688	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>4 933 350</b>	<b>4 769 662</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 266 093	-3 183 117
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-85 823	-82 976
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 351 916</b>	<b>-3 266 093</b>
Bokfört värde byggnader	1 581 434	1 503 569
Bokfört värde mark	105 000	105 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>1 686 434</b>	<b>1 608 569</b>
Taxeringsvärde byggnader: värdeår 1957	13 884 000	13 884 000
Taxeringsvärde mark:	8 844 000	8 844 000

**Not 10 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	89 275	
	<b>89 275</b>	<b>-</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-16 367	-
	<b>-16 367</b>	<b>-</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>72 908</b>	<b>-</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 486	5 330
	<b>5 486</b>	<b>5 330</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	2 561	2 552
Gruppanslutning bredband2	1 800	1 800
Försäkring	32 738	29 761
Övriga fordringar	-	241
	<b>37 099</b>	<b>34 354</b>

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	825 446	794 446
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	24 000	31 000
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>849 446</b>	<b>825 446</b>

**Not 14 Fond för inre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 331	1 331
<b>Vid årets utgång</b>	<b>1 331</b>	<b>1 331</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	8 998	8 998
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 139	7 139
	<b>16 137</b>	<b>16 137</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	68 287	79 383
Borevision	9 200	9 200
El	3 722	3 587
Fjärrvärme	24 330	22 317
Övrigt	1 126	1 463
	<b>106 665</b>	<b>115 950</b>

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

\_\_\_\_\_  
Thomas Ifrig

\_\_\_\_\_  
Sofia Lundgren

\_\_\_\_\_  
Mikael Axelsson

\_\_\_\_\_  
Anna Vikström

\_\_\_\_\_  
Björn Ölander

\_\_\_\_\_  
Pierre Axhammar

\_\_\_\_\_  
Lena Silver

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

Fredrik Kallioniemi  
*Av föreningen vald revisor*

*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, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### 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 Järpen i Luleå, org.nr. 797000-0746

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järpen 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. 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 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. 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 Järpen 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 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 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

Fredrik Kallioniemi  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**THOMAS IFRIG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:41:44



**MIKAEL AXELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:10:17



**BJÖRN ERIK ÖLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:57:40



**ANNA VIKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 20:41:57



**LENA SILVER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:24:59



**SOFIA LUNDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 16:42:32



**PIERRE AXHAMMAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:42:50



**FREDRIK KALLIONIEMI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 22:59:53



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:09:20



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**FREDRIK KALLIONIEMI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 22:57:57



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:06:02

