

Årsredovisning för

Brf Stålet

797000-0134

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

W

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Stålet, 797000-0134 har härmed upprättat 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 fastigheterna Kamreraren 1-14, Gjutaren 2-7 och Grindvakten 2-11 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 30 byggnader och 120 lägenheter uppförda. På fastigheterna har under 1947-55 uppförts byggnader med adress Läraregatan 20-27, Långgatan 40-42, Ringgatan 40-53, Storstigen 19-23 och Yrkesgatan 44-56. Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun. Föreningen registrerades 1947 och den ekonomiska planen upprättades 1951. Föreningens nuvarande stadgar registrerades av Bolagsverket 2017.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
Bostäder	120	7 200
Garageplatser	54	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2014	Rörinstallationer	2020	Trapphusrenovering samt markarbeten kring garage
2014	Fjärrvärmeanslutning	2021	Dränering Långgatan 40, samt påbörjat målning och panelbyte på flera av husen
2015	Rörinstallationer	2022	Avslutat målning och panelbyte på flertal hus
2016	Målning och fasadrenovering	2023	3 st nya grillplatser
2018	Relining		
2018	Energioptimering		
2019	Armatyrbyte		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen hösten 2023. Vid besiktningen framkom en rad mindre åtgärder. Styrelsen uppdaterar årligen den 50-åriga underhållsplanen.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 3 nya grillplatser
- Inventerat balkonger på övre plan
- Asfaltering och utbyte av lyktstopplar på Läraregatan 20 och 26

De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Se över fönsterbyte
- Fortsatta fasadrenoveringar

Planerade åtgärder ska finansieras med egna och lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 365kr/bostadsrätt/månad samt garage med 50kr/mån from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budget för 2024 och beslutat höja årsavgifterna med 7,472% from 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 826kr/m² bostadslägenhetsyta år 2023.

Årets avsättning till underhållsfond 237 800 kr överensstämmer med budget. From 2024-01-01 tar föreningen ut en avgift på 10% av prisbasbelopp vid andrahandsupplåtelse av bostad.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Mikael Persson	ordförande
Kristoffer Sundström	vice ordförande
Jonatan Hermanson	ledamot
Ted Sjöberg	ledamot
Malte Forsström	ledamot

Suppleanter

Linda Köhler
Malin Eneslätt
Jonas Lindström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mikael Persson och Kristoffer Sundström samt suppleant Jonas Lindström.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Persson, Kristoffer Sundström två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulf Sundbom och Ulf Bergström som suppleant, vald av föreningen samt utsedd revisor från KPMG.

Valberedning

Valberedning har varit Lennart Mukka (sammankallande) samt Siv Andersson och Jan Bäckström.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. Vid stämman deltog 30 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 140 (140) medlemmar.

Förändring i eget kapital

	<i>Reservfond</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	186 000	1 104 247	1 062 871	50 983
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-14			-50 982	50 983
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-172 551	172 551	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		237 800	-237 800	
Årets resultat				-402 335
Vid årets slut	186 000	1 169 496	946 640	-300 369

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen haft betydligt högre driftkostnader och räntekostnader än tidigare år. Föreningen har tagit detta i beaktning och höjt avgifterna från 2024-01-01. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Kassaflödesanalysen visar att föreningen har haft ett positivt kassaflöde under året.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	946 640
Årets resultat	-402 335
Totalt att disponera	544 305

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	544 305
--------------------------------	----------------

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

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	6 261	5 584	5 480	5 314	5 223
Resultat efter fin.poster i tkr	-402	-51	147	-514	-262
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	826	715	700	680	660
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	95	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	574	584	566	537	489
Energikostnad, kr/m2 totalyta	269	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 996	3 402	3 100	3 141	2 842
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 355	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	1,2	0,9	1	1,2
Räntekänslighet i %	4	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	145	153	134	101	145
Soliditet i %	6,9	8,2	9,1	8,5	9,8
Sparande, kr/m2 totalyta	114	148	144	139	104

År 2020 skiljer sig beräkningen av nyckeltalen något från tidigare år på grund av att det tidigare år räknats med en lokalyta om 864 kvm i den totala ytan. Föreningen har i dagsläget inga lokaler, det som tidigare utgjorde denna yta var garage. År 2020, 2021 och 2022 har endast yta för bostäder räknas med i totalytan.

Nedan följer omräknade nyckeltal för år 2019, baserat på samma totalyta som i beräkningen för nyckeltalen 2020 (7200 kvm).

- Driftskostnad, kr/m2 totalyta: 548 kr (489 kr)
- Låneskuld, kr/m2 totalyta: 3183 kr (2842 kr)
- Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta: 163 kr (145 kr)
- Sparande, kr/m2 totalyta: 117 kr (104 kr)

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 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).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 159 165 kr. Under året har föreningen amorterat 334 366 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 72 år.

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	6 260 800	5 584 155
Övriga rörelseintäkter	3	833	153 906
		<u>6 261 633</u>	<u>5 738 061</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-4 629 895	-4 206 103
Underhåll	5	-172 551	-100 093
Övriga externa kostnader	6	-78 050	-66 240
Personalkostnader	7	-206 430	-123 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 152 357	-1 018 739
		<u>-6 239 283</u>	<u>-5 514 512</u>
Rörelseresultat		22 350	223 549
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 447	182
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-426 131	-274 713
		<u>-424 684</u>	<u>-274 531</u>
Resultat efter finansiella poster		-402 334	-50 982
Resultat före skatt		-402 334	-50 982
Årets resultat	11	-402 335	-50 983

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	25 069 866	26 161 923
Inventarier	13	25 200	-
		<u>25 095 066</u>	<u>26 161 923</u>
Summa anläggningstillgångar		25 095 066	26 161 923
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 327	-
Avräkning HSB Norr ek för		1 923 427	1 382 816
Övriga fordringar	14	55 378	41 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	356 457	317 854
		<u>2 336 589</u>	<u>1 742 188</u>
<i>Kassa och bank</i>		922	904
Summa omsättningstillgångar		2 337 511	1 743 092
SUMMA TILLGÅNGAR		27 432 577	27 905 015

N

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>			
Reservfond		186 000	186 000
Yttre underhållsfond	16	1 169 496	1 104 247
		<u>1 355 496</u>	<u>1 290 247</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		946 640	1 062 871
Årets resultat		-402 335	-50 983
		<u>544 305</u>	<u>1 011 888</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		1 899 801	2 302 135
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,20	19 559 165	15 312 500
		<u>19 559 165</u>	<u>15 312 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	4 600 000	9 181 031
Leverantörsskulder		300 486	304 289
Aktuell skatteskuld		21 677	13 277
Övriga skulder		1 200	780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 050 248	791 003
		<u>5 973 611</u>	<u>10 290 380</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 432 577	27 905 015

e

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	22 349	223 548
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 152 358	1 018 740
	<u>1 174 707</u>	<u>1 242 288</u>
Erhållen ränta	1 447	182
Erlagd ränta	-411 102	-274 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	765 052	968 380
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-53 074	-14 549
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	248 517	-1 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten	960 495	952 573
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-85 500	-2 666 650
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85 500	-2 666 650
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	2 500 000
Amortering av låneskulder	-334 366	-325 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-334 366	2 175 000
Årets kassaflöde	540 629	460 923
Likvida medel vid årets början	1 383 720	922 797
Likvida medel vid årets slut	1 924 349	1 383 720
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	922	904
Avräkning HSB Norr ek för	1 923 427	1 382 816
	<u>1 924 349</u>	<u>1 383 720</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 3% på anskaffningsvärdet.

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 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.

Intäkteredovisning

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 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.

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.

W

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*	5 781 600	5 148 000
Hysesintäkter	295 350	246 351
Intäkter el	168 883	173 413
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 967	16 391
	<u>6 260 800</u>	<u>5 584 155</u>

* I avgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme, vatten, bredband, kabel-tv, IP-telefoni och motorvärmplats med el.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	833	153 906
	<u>833</u>	<u>153 906</u>

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	406 837	403 897
Snöröjning och halkbekämpning	245 623	92 150
Reparationer	126 180	378 805
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	658 299	514 337
Uppvärmning	1 019 745	920 729
Vatten	494 442	451 015
Renhållning	202 392	208 382
Förvaltningskostnader	756 121	562 203
Försäkring	165 509	161 063
Fastighetsskatt/avgift	208 050	199 650
Kommunikation och media		
Datakommunikation	200 658	182 113
Kabel-TV	146 039	131 759
	<u>4 629 895</u>	<u>4 206 103</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll huskropp utvändigt, balkongräcken	66 711	-
Utfört underhåll mark, justering och beläggning	105 840	100 093
	<u>172 551</u>	<u>100 093</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Lokalhyra, förbrukningsmtrl	42 460	43 342
Telefon och kontorsmaterial mm	10 347	3 444
Kundförluster	95	68
Risikostnader, bankkostnader, konsultarvoden mm	5 340	1 961
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	2 525
Förenings och medlemsaktivitet, sponsring	19 008	14 900
	<u>100 000</u>	<u>70 140</u>

U

78 050 66 240

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut*	147 500	94 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	1 000
Försäkring/medlemskap	450	450
Övriga personalkostnader	14 431	2 250
Sociala kostnader	35 049	25 637
Utbildning	7 000	-
	206 430	123 337

Medelantal anställda - föreningen har ingen anställd personal

* Personalkostnader har ökat på grund av bokfört upplupet arvode 2023. Ökade personalkostnader 2023 är en bokföringsmässig engångsföreteelse.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 143 689	1 012 871
Inventarier	2 800	-
Markanläggningar	5 868	5 868
	1 152 357	1 018 739

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter transaktionskonto	18	12
Övriga ränteintäkter	1 429	170
	1 447	182

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	426 012	274 287
Övriga finansiella kostnader	119	426
	426 131	274 713

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-402 335	-50 983
Reservering till yttre underhållsfond	-237 800	-237 800
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	172 551	100 093
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-467 584	-188 690

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

2

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	38 754 531	34 945 000
-Årets anskaffningar, målning och fasadrenovering	57 500	3 809 531
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	38 812 031	38 754 531
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 693 708	-11 674 969
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 149 557	-1 018 739
Summa ackumulerade avskrivningar	-13 843 265	-12 693 708
Bokfört värde byggnader	24 968 766	26 060 823
Bokfört värde mark	101 100	101 100
Summa bokfört värde byggnader och mark	25 069 866	26 161 923
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1947):	55 805 000	55 805 000
Taxeringsvärde mark:	27 932 000	27 932 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Nyanskaffningar, grillplats	28 000	-
	28 000	-
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 800	-
	-2 800	-
Redovisat värde vid årets slut	25 200	-

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	9 382	6 197
Skattekonto	45 996	35 321
	55 378	41 518

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	352 362	314 475
Momsfordran	4 095	3 379
	356 457	317 854

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 104 247	966 540
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	237 800	237 800
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-172 551	-100 093
Fondbehållning vid årets slut	1 169 496	1 104 247

u

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
SEB	2027-07-28	3,83	2 425 000	2 475 000
SEB	2026-04-28	2,67	4 287 500	4 337 500
SEB	2025-04-28	0,7	4 300 000	4 350 000
SEB	2024-04-28	0,96	4 300 000	4 350 000
SEB	2023-04-28	0,89	-	4 237 500
SEB	2025-12-28	3,52	4 643 531	4 743 531
Swedbank	2027-04-23	3,8	4 203 134	-
Totala skulder på bokslutsdagen			24 159 165	24 493 531
Nästa års amortering			-350 000	-350 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 400 000	-1 400 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			22 409 165	22 743 531
Totala skulder på bokslutsdagen			24 159 165	24 493 531
Avgår kortfristig del			-4 600 000	-9 181 031
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			19 559 165	15 312 500

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	350 000	350 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 250 000	8 831 031
	4 600 000	9 181 031

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Lön	52 500	-
Semesterlöneskuld	12 475	-
Räntor	29 768	14 738
Förutbetalda avgifter/hyror	549 524	495 298
Revisionsarvode	13 524	15 300
El	74 646	61 767
Fjärrvärme	155 560	140 500
Övrigt	162 251	63 400
	1 050 248	791 003

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	26 076 000	26 076 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

26 076 000 **26 076 000**

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Luleå 2024 - 05 - 05



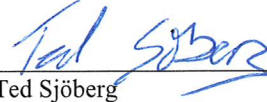
Mikael Persson



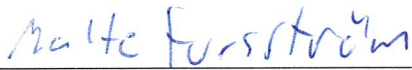
Kristoffer Sundström



Jonatan Hermanson

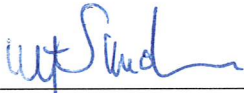


Ted Sjöberg



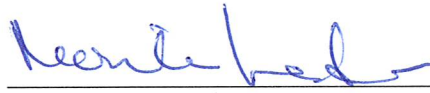
Malte Forsström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 06



Ulf Sundbom

Av föreningen vald revisor



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor, KPMG AB

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 Bostadsrättsföreningen Stålet, org. nr 797000-0134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stålet för år 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stålet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Luleå den 6 maj 2024

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Ulf Sundom
Förträdande revisor