



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Klintbacken i Luleå
716415-8789

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Klintbacken i Luleå, 716415-8789 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 tidbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Bergviken 5:9. På fastigheten har under 1988-89 uppförts 31 flerfamiljshus med adress Klintvägen 101-349. Dessutom finns 1 kvartershus samt separata tvättstugor, 17 bilplatser med motorvärmare, 1 garage och 134 med carport. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam omfattar kollektiv bostadsrättstillägg.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	40	2 388
3 rum och kök	68	4 930
4 rum och kök	26	2 265
Bostäder	134	9 583
Hysesbostäder	4	184
Lokaler (varav det ingår 8 st Brf lgh lokal)	3	737

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

Gjorda underhåll och investeringar

2007 Gemensamhets-el

2010 Fläktbyten, underhåll yttre fasader, totalrenovering 3 st tvättstugor

2012 Målning fasader

2013 Målning, totalrenovering kvartersgård, totalrenovering 1st tvättstuga efter brand

2014 Byte 1 tvättmaskin, ventilation kvartersgård

2015 Byte expansionskärl, kompl.målningsarbete och byte torktumlare i tvättstuga

2017 10 st nya carportar och nya balkonger med inglasning samt OVK

2018 Ny fjärrvärmecentral, nya dörrar somrum, byte ventaggat gym och frånluftsfläkt i tvättstuga

2019 Nytt torkskåp och mangel. Underhåll styr.ventilation

2019 Underhåll av lekplats, hustak, balkongtak, hängrännor och målning vindskivor

2020 Nya hängrännor område 1, renovering fasader och totalrenovering lekplatser

2021 Fasad underhåll/hängrännor omr 2, lagning räcken omr 1 & 2, stamspolning och ny kabeldraning kamera

2022 Nya hängrännor omr 3, nytt låssystem, delvis fasad/trappräcken och renoverat bastun

2023 Målning av fasaderna, laddstolpar, 1 tvättmaskin och asfaltering vissa delar av området.

2023 Grusbeläggning vid fasad område 2 och 3, ombyggnation bastu, ventilation tvättstugor omsorgsboende

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhåll och investeringsåtgärder. Målet om fasaderna och utbyte panel, investerat i elladdstolpar för 6 platser samt asfaltering vissa markytor samt grusbeläggning vid fasad område 2 och 3. Renovering kvartersgård bastu. Ombyggnation ventilation i tvättstugor omsorsboende 231 och 317.

Styrelsen har genomfört stadgeenliga besiktningen löpande under året.

Styrelsen skall se över och uppdatera sin underhållsplan under 2024. De närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder.

Byte stolparmaturer 37 st och ny undercentralstyrning värme och vatten område 1 och 3.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5 % from 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 881 kr/m2. bostadslägenhetsyta 2023 inklusive lgh el och bredband.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3%.

Årets avsättning till underhållsfond 44000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Maine Granström	ordförande
Andreas Wikström	vice ordförande
Christin Skarpsvärd	sekreterare
Jan Carlsson	ledamot
Ann-Marie Oja	ledamot avgått under september
Magnus Custemo	ledamot
Kristina Dannert	ledamot
Ola Wallgren	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Maine Granström, Jan Carlsson, Kristina Dannert, Magnus Custemo och Ann-Marie Oja.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maine Granström, Andreas Wikström, Magnus Custemo och Ola Wallgren, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Maj Välimaa , valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Snezana Gavric och Silvia Colombo som sammankallande.

Representanter till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representanter har varit Maine Granström samt Andreas Wikström som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-31. Vid stämman närvarade 29 st medlemmar och antal röstberättigade til 26 st.

Föreningsstämman tog första beslutet enhälligt att anta ny stadgar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Snö och sandning	BDX
Trygghetsavtal värm tjänst	HSB Norr

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 188 (184) medlemmar exkl. 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	9 303	8 917	8 904	8 875	8 996
Resultat efter fin.poster i tkr	-452	429	402	770	531
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	881	787	787	787	787
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	90	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	586	496	524	461	471
Energikostnad, kr/m2 totalyta	225	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	5 155	5 083	5 203	5 323	5 633
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	5 650	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2	1,2	1,3	1,3	1,5
Räntekänslighet i %	6,5	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	498	553	622	681	709
Soliditet i %	29,6	30	29	29	27
Sparande, kr/m2 totalyta	225	262	247	286	274

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 carport).

- **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, försäkringsskador 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 54 148 626 kr. Under året har föreningen amorterat 1 239 101 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 44 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	6 035 006	3 939 525	5 805 751	8 341 468	428 573
Egna lägenheter	-535 255				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-31				428 572	-428 573
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-613 600	613 600	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			44 000	-44 000	
Årets resultat					-452 476
	5 499 751	3 939 525	5 236 151	9 339 640	-452 476

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	9 339 640
Årets resultat	-452 476
Totalt att disponera	8 887 164

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	8 887 164
--------------------------------	------------------

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

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen har haft stora reparationer, försäkringsskador och ökade räntekostnader under året, vilket har bidragit till det negativa resultatet. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Årets kassaflöde är negativt eftersom föreningen har gjort stora underhåll och investeringar i fastigheten.

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	9 303 217	8 917 149
Övriga rörelseintäkter	3	58 517	45 131
		<u>9 361 734</u>	<u>8 962 280</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-6 158 292	-5 212 511
Underhåll	5	-613 600	-726 725
Övriga externa kostnader	6	-119 658	-141 852
Personalkostnader	7	-181 100	-189 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 666 772	-1 596 793
		<u>-8 739 422</u>	<u>-7 866 981</u>
Rörelseresultat		622 312	1 095 299
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	924	2 385
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 075 712	-669 111
		<u>-1 074 788</u>	<u>-666 726</u>
Resultat efter finansiella poster		-452 476	428 573
Resultat före skatt		-452 476	428 573
Årets resultat		-452 476	428 573

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 markanläggningar	11,16	76 958 179	74 850 924
		<u>76 958 179</u>	<u>74 850 924</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		76 958 679	74 851 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60 166	1 695
Aktuell skattefordran		56 592	8 850
Avräkning HSB Norr ek för		2 346 695	4 150 250
Övriga fordringar	12	7 154	6 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	292 963	291 341
		<u>2 763 570</u>	<u>4 458 992</u>
<i>Kassa och bank</i>		248	448
Summa omsättningstillgångar		2 763 818	4 459 440
SUMMA TILLGÅNGAR		79 722 497	79 310 864

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		5 499 751	5 499 751
Upplåtelseavgift		3 939 525	3 939 525
Yttre underhållsfond	14	5 236 151	5 805 751
		<u>14 675 427</u>	<u>15 245 027</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 339 640	8 341 467
Årets resultat		-452 476	428 573
		<u>8 887 164</u>	<u>8 770 040</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		23 562 591	24 015 067
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,16	33 308 273	37 661 068
Övriga långfristiga skulder		1 580	400
		<u>33 309 853</u>	<u>37 661 468</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	20 840 353	15 726 659
Leverantörsskulder		313 546	311 857
Aktuell skatteskuld		23 714	14 054
Fond för inre underhåll	18	337 419	345 859
Övriga skulder	19	44 084	45 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 290 937	1 190 839
		<u>22 850 053</u>	<u>17 634 329</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 722 497	79 310 864

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	622 312	1 095 299
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 666 772	1 596 793
	<u>2 289 084</u>	<u>2 692 092</u>
Erhållen ränta	924	2 385
Erlagd ränta	-1 005 687	-685 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 284 321	2 008 873
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-110 041	431 345
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	33 913	-25 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 208 193	2 414 913
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 774 027	-769 632
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 774 027	-769 632
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	-
Amortering av låneskulder	-1 239 101	-1 269 723
Mottagna depositioner	1 180	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	762 079	-1 269 723
Årets kassaflöde	-1 803 755	375 558
Likvida medel vid årets början	4 150 698	3 775 140
Likvida medel vid årets slut	2 346 943	4 150 698
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	248	448
Avräkning HSB Norr ek för	2 346 695	4 150 250
	<u>2 346 943</u>	<u>4 150 698</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings 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 35 772 965 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/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

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

och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	7 913 832	7 987 596
Hysesintäkter	790 964	759 748
Intäkter el	367 669	384 473
Intäkter bredband	202 500	202 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	23 463	22 139
Intäkter gemensamhetsutrymmen	4 789	10 813
	9 303 217	9 367 269
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall**	-	-450 120
	9 303 217	8 917 149

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

I beloppen för årsavgifter 2022 har årsavgifterna för de lokaler som hyrs ut som brf lgh lokal räknats med.

Årsavgiften för dessa ska inte räknas med under 2023. Utan de lokaler som hyrdes ut som brf lgh lokal skulle årsavgiften för 2022 uppgått till 7 537 476 kr.

Utöver det tillkommer individuell mätning och debitering av el samt ett obligatoriskt tillägg för bredband.

**Avgiftsbortfallet för 2022 avsåg för de lokaler som hyrs ut som brf lgh lokal. Bortfallet för dessa ska inte räknas med under 2023. Utan de Brf lgh lokaler som hyrs ut som lokaler skulle avgiftsbortfallet 2022 uppgått till 0 kr.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus och övriga intäkter	58 517	45 131
	58 517	45 131

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	341 472	359 237
Snöröjning och halkbekämpning	458 657	329 194
Reparationer	1 260 587	698 762
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	676 001	626 905
Uppvärmning	997 965	904 907
Vatten	685 279	608 625
Renhållning	326 154	321 084
Förvaltningskostnader	551 766	547 465
Försäkring	248 418	229 893
Fastighetsskatt/avgift	265 582	255 922
Kommunikation och media		
Datakommunikation	221 610	217 335
Kabel-TV	124 801	113 182
	6 158 292	5 212 511

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	99 400	223 534
Utförd underhåll installationer	237 394	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	436 210
Utfört underhåll mark	276 806	66 981
	613 600	726 725

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	48 441	19 857
Kontorsmaterial telefon och porto mm	10 482	15 360
Kundförluster	234	3
Juridiska kostnader	1 010	53 679
Bolagsverket, årsredovisningar, mm	800	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	58 691	52 153
	119 658	141 852

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Vicevärd har varit Ola Wallgren		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	142 910	151 080
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	37 990	34 820
<i>Kostnader för löner</i>		
Premiearbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	181 100	189 100

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 666 291	1 596 793
Markinventarier	481	-
	1 666 772	1 596 793

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	924	2 385
Summa	924	2 385

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 075 712	669 111
Summa	1 075 712	669 111

Not 11 Byggnader och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	103 809 910	102 956 503
-Årets anskaffningar	3 774 027	853 407
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	107 583 937	103 809 910
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-29 808 535	-28 211 742
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 666 772	-1 596 793
Summa ackumulerade avskrivningar	-31 475 307	-29 808 535
Bokfört värde byggnader	76 108 630	74 001 375
Bokfört värde mark	849 549	849 549
Summa bokfört värde byggnader och mark	76 958 179	74 850 924
Taxeringsvärde byggnader: Värde år 1989	100 186 000	100 186 000
Taxeringsvärde mark:	35 444 000	35 444 000

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 154	6 856
	7 154	6 856

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	118 103	118 103
Tele2	32 788	31 164
Telenor	51 750	51 750
Home Solutions	-	4 121
Förskottsmoms	3 620	5 528
Försäkring	85 411	77 647
Uppl.intäkter avisering	700	850
Övrigt	591	2 178
	292 963	291 341

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	5 805 751	6 532 475
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	44 000	-
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-613 600	-726 724
Fondbehållning vid årets slut	5 236 151	5 805 751

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2025-02-25	0,92	2 641 476	2 762 820
Swedbank	2025-03-25	1,11	7 250 000	7 450 000
Nordea	2026-09-16	1,00	8 019 198	8 241 954
Stadshypotek	2026-12-01	1,20	6 020 000	6 160 000
Nordea	2024-04-17	2,36	2 175 000	2 225 000
Stadshypotek	2027-12-30	4,06	5 466 119	5 512 052
Stadshypotek	2025-03-01	4,49	2 727 384	2 757 944
Stadshypotek	2024-03-01	4,80	11 744 863	11 876 091
Swedbank	2024-09-25	0,82	6 104 586	6 401 866
Swedbank	2028-12-21	3,10	2 000 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			54 148 626	53 387 727
Nästa års amortering			-1 294 412	-1 254 412
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-5 177 648	-5 017 648
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			47 676 566	47 115 667
Totala skulder på bokslutsdagen			54 148 626	53 387 727
Avgår kortfristig del			-20 840 353	-15 726 659
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			33 308 273	37 661 068

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	83 159 000	83 159 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 294 412	1 254 412
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	19 545 941	14 472 247
	20 840 353	15 726 659

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	345 859	386 869
Uttag under året	-8 440	-41 010
Vid årets utgång	337 419	345 859

Not 19 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	25 450	25 329
Upplupna arbetsgivaravgifter	18 634	19 732
	44 084	45 061

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	106 301	36 276
Förutbetalda avgifter/hyror	885 474	861 066
Borevision	10 625	10 625
El	86 675	81 647
Fjärrvärme	155 365	139 137
Övrigt	46 497	62 088
	1 290 937	1 190 839

Denna årsredovisning är digitalt signerad den dag som framgår av våra digitala underskrift.

Maine Granström

Christin Skarpsvärd

Jan Carlsson

Andreas Wikström

Magnus Custemo

Kristina Dannert

Ola Wallgren

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

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

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

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

Inre underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klintbacken i Luleå, org.nr. 716415-8789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Klintbacken 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

Maj Välimaa
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MAINE GRANSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 09:35:17



MAGNUS CUSTEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 06:14:41



KRISTINA DANNERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 18:38:45



ANDREAS WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 07:44:53



JAN TORSTENSSON KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 18:06:15



CHRISTIN SKARPSVÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 18:22:50



OLA WALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:52:20



MAJ VÄLIMAA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 21:18:25



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 10:35:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MAJ VÄLIMAA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 21:22:32



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 10:33:03

