



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Oskarsvarv I i Luleå
797000-0670

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Oskarsvarv 1 i Luleå, 797000-0670 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 Björkspinnaren 1. På fastigheten har under 1942 uppförts två flerfamiljshus med adress Västra Varvgatan 16 A-B och Residensgatan 5 A-C och innehåller 38 bostadsrätter och 3 lokaler. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	9	
2 rum och kök	25	
3 rum och kök	4	
Bostäder	38	2 141
Lokaler	3	103
 Bilplatser med motorvärmare.	 30	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1994	Ombyggnation badrum	2015	Byte av belysning i trapphus, källare och entré
1998	Tilläggsisolering av källare	2017	Nytt sophus
2003	Byte balkong-fönster	2017	Nya motorvärmaruttag
2005	Ventilation	2017	Ny utebelysning parkering
2011	Målning av källare	2018	Byte av WC- kassetter
2011	Fönsterbyte källare	2018	Ny belysning sophus, trappnedgångar
2012	Byte av 2 st tvättmaskiner	2018	Ny tvättmaskin
2014	Byte av portar samt installation av kodlås	2018	Spolning av vatten- och avloppssystem
2014	Byte av stam-och radiatorventiler	2019	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar
2014	Byte av termostater	2020	Färdigställt byte av samtliga lägenhetsdörrar
2014	Renovering av samlingslokal samt bastu	2022	Filmning & spolning samtliga avlopp
2015	Målning av trapphus	2022	Byte av armaturer vindsförråd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar.

- Lagning av grund
- Ommålning av träpanel trappnedgångar

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen av fastigheten löpande under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större underhållsåtgärder:

- Laddstolpar
- Renovering av tvättstugegolv

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 6,5% samt att höja hyran för p-platser med 25kr/ månad. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 664 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Lisbeth Engelmark	ordförande
Julia Zetterlund	sekreterare
Emil Brännström	ledamot
Annica Lomgren	ledamot
Filip Hannu	ledamot
Adrian Ulfberg	ledamot
Anna Dahlqvist	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Katarina Agnarsdotter

Berit Lundberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lisbeth Engelmark, Emil Brännström, Filip Hannu samt Katarina Agnarsdotter och Berit Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lisbeth Engelmark, Emil Brännström, Adrian Ulfberg och Julia Zetterlund, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Kent Henriksson, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Hans-Åke Salomaa, sammankallande och Kent Henriksson.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs distriktsstämma har varit Lisbeth Engelmark samt Julia Zetterlund som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01, vid stämman deltog 13 medlemmar. Föreningsstämman tog första beslut om normalstadgar 2023, beslutet var enhälligt.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Fastighetsservice i Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi
Datakommunikation	Telenor
Snöröjning	BDX
Sophantering	Lumire

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 57 (58) 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	1 599	1 540	1 507	1 478	1 453
Resultat efter fin.poster i tkr	205	97	22	162	293
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	664	625	607	595	595
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	86	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	523	501	522	485	439
Energikostnad, kr/m2 totalyta	188	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	677	744	810	877	944
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	709	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Räntekänslighet i %	1,1	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	285	235	201	168	144
Soliditet i %	67	64	62	61	50
Sparande, kr/m2 totalyta	172	125	93	142	207

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. 2023 justerades nyckeltalet med försäkringskostnader och försäkringsersättning.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 518 500 kr. Under året har föreningen amorterat 150 000kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 10 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	102 650	528 447	2 998 013	97 163
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-01			97 163	-97 163
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		110 000	-110 000	
Årets resultat				205 233
Vid årets slut	102 650	638 447	2 985 176	205 233

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 985 176
Årets resultat	205 233
Totalt att disponera	3 190 409

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **3 190 409**

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>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	1 598 929	1 540 455
Övriga rörelseintäkter	3	54 947	4 779
		<u>1 653 876</u>	<u>1 545 234</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-1 173 839	-1 123 426
Underhåll		-	-24 500
Övriga externa kostnader	5	-26 319	-47 463
Personalkostnader	6	-68 284	-74 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-163 379	-159 296
		<u>-1 431 821</u>	<u>-1 429 216</u>
Rörelseresultat		222 055	116 018
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	635	292
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-17 457	-19 147
		<u>-16 822</u>	<u>-18 855</u>
Resultat efter finansiella poster		205 233	97 163
Resultat före skatt		205 233	97 163
Årets resultat	10	<u>205 233</u>	<u>97 163</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	11,21	4 372 331	4 531 627
Inventarier	12	30 908	-
		4 403 239	4 531 627
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		450	450
Summa anläggningstillgångar		4 403 689	4 532 077
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 000	1 208
Aktuell skattefordran		1 552	2 971
Avräkning HSB Norr ek för		1 351 494	1 179 070
Övriga fordringar	13	47 449	24 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 104	46 237
		1 449 599	1 254 345
Summa omsättningstillgångar		1 449 599	1 254 345
SUMMA TILLGÅNGAR		5 853 288	5 786 422

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

Inbetalda insatser		102 650	102 650
Yttre underhållsfond	15	638 447	528 447
		<u>741 097</u>	<u>631 097</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 985 176	2 998 013
Årets resultat		205 233	97 163
		<u>3 190 409</u>	<u>3 095 176</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut

	<u>3 931 506</u>	<u>3 726 273</u>
--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16,21	-	1 518 500
		<u>-</u>	<u>1 518 500</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17	1 518 500	150 000
Leverantörsskulder		88 221	46 098
Fond för inre underhåll	18	72 217	73 134
Övriga skulder	19	29 505	32 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	213 339	239 666
		<u>1 921 782</u>	<u>541 649</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	<u>5 853 288</u>	<u>5 786 422</u>
--	------------------	------------------

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	222 055	116 018
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	163 379	159 296
	385 434	275 314
Erhållen ränta	635	292
Erlagd ränta	-17 457	-19 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	368 612	256 459
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-22 830	-16 427
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	11 632	19 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	357 414	259 658
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-34 990	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34 990	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-150 000
Årets kassaflöde	172 424	109 658
Likvida medel vid årets början	1 179 070	1 069 412
Likvida medel vid årets slut	1 351 494	1 179 070
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 351 494	1 179 070
	1 351 494	1 179 070

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 1,48 % 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 omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

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

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens 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 *	1 364 640	1 337 868
Hysesintäkter	160 333	133 300
Intäkter el	3 130	5 412
Intäkter bredband	57 000	57 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 226	3 375
Intäkter gemensamhetsutrymmen	6 600	3 500
	1 598 929	1 540 455

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband och kabel-tv. Varje lägenhet har eget elavtal.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	54 947	4 779
	54 947	4 779

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	123 202	150 177
Snöröjning och halkbekämpning	81 715	40 882
Reparationer	82 291	74 710
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	28 549	27 326
Uppvärmning	272 381	252 223
Vatten	119 921	127 662
Renhållning	51 895	53 942
Förvaltningskostnader	232 488	217 824
Försäkring	33 935	31 923
Fastighetsskatt/avgift	62 512	59 852
Kommunikation och media		
Datakommunikation	57 000	61 680
Kabel-TV	27 950	25 225
	1 173 839	1 123 426

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	600	2 649
Telefon och porto mm	5 753	14 440
Kundförluster	60	600
Konsult - och inkassokostnader	659	23 121
Bolagsverket, övrigt	2 109	1 827
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	17 138	4 826
	26 319	47 463

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	51 200	55 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 000
Övriga personalkostnader	1 190	2 887
Sociala kostnader	13 394	14 144
	68 284	74 531

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	156 209	156 209
Inventarier	4 082	-
Markinventarier	3 088	3 087
	163 379	159 296

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	635	292
Summa	635	292

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	17 301	18 935
Övriga finansiella kostnader	156	212
Summa	17 457	19 147

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	205 233	97 163
Reservering till yttre underhållsfond	-110 000	-101 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	24 500
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	95 233	20 663

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

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	10 716 292	10 716 292
-Årets anskaffningar	-	-
-Årets utrangeringar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	10 716 292	10 716 292
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 225 395	-6 066 098
-Årets utrangering	-	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-159 296	-159 297
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 384 691	-6 225 395
Bokfört värde byggnader	4 331 601	4 490 897
Bokfört värde mark	40 730	40 730
Summa bokfört värde byggnader och mark	4 372 331	4 531 627
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1942):	20 613 000	20 613 000
Taxeringsvärde mark:	11 000 000	11 000 000

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar, robotgräsklippare	34 990	-
	34 990	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 082	
	-4 082	
Redovisat värde vid årets slut	30 908	-

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	22 085	-
Skattekonto	25 364	24 859
	47 449	24 859

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele 2	7 439	6 979
Telenor	14 250	14 250
HSB Norr	2 778	2 890
Fastighetsförsäkring	23 637	22 118
	48 104	46 237

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	528 447	451 947
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	110 000	101 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-24 500
Fondbehållning vid årets slut	638 447	528 447

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2024-06-30	1,09%	1 518 500	1 668 500
Totala skulder på bokslutsdagen			1 518 500	1 668 500
Nästa års amortering			-150 000	-150 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-600 000	-600 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			768 500	918 500
Totala skulder på bokslutsdagen			1 518 500	1 668 500
Avgår kortfristig del			-1 518 500	-150 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	1 518 500

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	150 000	150 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 368 500	-
	1 518 500	150 000

Not 18 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	73 134	73 134
Uttag under året	-917	-
Vid årets slut	72 217	73 134

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	16 110	17 250
Upplupna arbetsgivaravgifter	13 395	14 144
Momsskuld	-	1 357
	29 505	32 751

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	2 759	3 031
Förutbetalda avgifter/hyror	130 798	136 480
Borevision	11 000	10 171
El	3 129	2 686
Fjärrvärme	43 021	39 103
Snöröjning	918	3 525
Övrigt	21 714	44 670
	213 339	239 666

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	3 436 500	3 436 500
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	3 436 500	3 436 500
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Lisbeth Engelmark

Emil Brännström

Annica Lomgren

Julia Zetterlund

Filip Hannu

Adrian Ulfberg

Anna Dahlqvist

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

Kent Henriksson
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, 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 Oskarsvarv 1 i Luleå, org.nr. 797000-0670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oskarsvarv 1 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Oskarsvarv 1 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kent Henriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Oskarsvarv 1 i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISBETH ENGELMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 18:11:59



ANNICA LOMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 23:31:02



FILIP HANNU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 20:07:45



EMIL BRÄNNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 09:41:58



JULIA ZETTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 11:11:09



ADRIAN ULFBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 08:58:05



ANNA DAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 12:40:35



KENT HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 13:59:29



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 09:03:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Oskarsvarv 1 i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENT HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 14:00:19



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 09:01:21



HSB – där möjligheterna bor