



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Robertsvik i Luleå
769610-6330

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Robertsvik i Luleå, 769610-6330 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 Rådjuret 3. På fastigheten har under 2009 uppförts två byggnader med adress Timmermansgatan 44-54 och innehåller 78 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	18	
3 rum och kök	38	
4 rum och kök	15	
5 rum och kök	7	
Bostäder	78	6 399
Förråd	7	27
Garageplatser	78	
Bilplatser med motorvärmare.	12	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt under 2023.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen nedan underhåll:

- Byte av nödtelefon i hiss
- Målningsarbeten utomhus samt i trapphus

Under 2022 drabbades föreningen av juridiska kostnader på 1,25 miljoner kr på grund av en tvist där dom har fallit i Luleå tingsrätt. Under 2023 har Hovrätten ändrat Tingsrättens dom på vissa punkter, samt dömt motparten att stå för del av egna kostnader.

Hovrättsdomen har inneburit att:

- *Beslutet att entlediga den föreningsvalda revisorn under 2019 blivit annullerat.*

Enligt Hovrättens dom avsattes Gösta Åström felaktigt på sammankallad extrastämma 2019-01-14. Anna Granberg valdes som ny förtroendevald revisor och påbörjade sitt arbete att revidera hela verksamhetsåret 2018. Gösta Åström har reviderat verksamhetsåret 2018 fram till extrastämman, men inte varit delaktig i revisionen efter extrastämman 2019-01-14.

- *Kallelsen till föreningsstämman för verksamhetsåret 2018 är ogiltig.*

Den felaktiga kallelsen till ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2018 saknade en bilaga från den då entledigade revisorn Gösta Åström. Den bilagan finns nu bifogad i kallelse till 2024 års föreningsstämma för

verksamhetsår 2023, samt hålls tillgänglig för medlemmarna tillsammans med årsredovisningen för 2018, då formalibeslut ska tas om.

- *Formaliabesluten från föreningsstämman för verksamhetsåret 2018 måste tas om på föreningsstämman 2024.* Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning, beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, och beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen kommer med på dagordningen på föreningsstämman under 2024.

Föreningen har under 2023 haft juridiska kostnader på 290 000kr, samt erhållit rättegångsersättning på 191 677kr och fått beviljat rättskydd utbetalt med 232 500kr.

Totalt har föreningen haft juridiska kostnader på 1,74 miljoner kr, varav 633 000kr mellan år 2019-2021, 1,25 miljoner kr under 2022 och 290 000kr under 2023. Totalsumman 1,74 miljoner kr är inklusive de erhållna inbetalningarna för rättegångsersättning och rättskydd.

Årsavgifterna höjdes senast 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 5,5% från och med 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 650 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2023.

Årets avsättning till underhållsfond 450 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift, 10% av ett prisbasbelopp.

Styrelsens sammansättning:

Niklas Flymalm	ordförande
Mats Johansson	vice ordförande
Katarina Eriksson	sekreterare
Ulla Nordmark	ledamot
Christin Åkerlund	ledamot
Mattias Lundström	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mats Johansson och Ulla Nordmark.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Niklas Flymalm, Christin Åkerlund, Katarina Eriksson och Ulla Nordmark, två i förening.

Revisorer har varit Anna Granberg med Elisabet Hedqvist som suppleant, valda av föreningen samt en HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Bo Åsén (sammankallande) samt Assar Lindqvist.

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Niklas Flymalm samt Mats Johansson som ersättare.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. Vid stämman deltog 47 medlemmar varv 38 röstberättigade. Stämman godkände enhälligt första beslut av normalstadgar 2023.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 115 (113) 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	4 633	4 674	4 553	4 521	4 600
Resultat efter fin.poster i tkr	260	-795	8	71	-29
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	650	599	599	599	599
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	81	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta *	342	337	306	312	362
Energikostnad, kr/m2 totalyta	132	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	5 863	6 188	6 436	6 617	6 696
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	5 888	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	1,2	1	-	-
Räntekänslighet i %	9,6	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	537	467	424	382	-
Soliditet i %	74	73	73	72	72
Sparande, kr/m2 totalyta	231	88	215	234	-

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. Under 2022 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2021. 2021 års nyckeltal har räknats om men 2020 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

- **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 juridiska kostnader och ersättning för juridiska kostnader.

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

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 676 250 kr. Under året har föreningen amorterat 610 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 år. Föreningen har även extraamorterat 1 462 500kr under året.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	106 945 000	2 999 493	1 667 642	-795 038
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-14			-795 038	795 038
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		450 000	-450 000	
Årets resultat				260 442
Vid årets slut	106 945 000	3 449 493	422 604	260 442

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	422 604
Årets resultat	260 442
Totalt att disponera	683 046

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	683 046
--------------------------------	----------------

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	4 632 758	4 673 823
Övriga rörelseintäkter	3,22	428 710	-
		<u>5 061 468</u>	<u>4 673 823</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-2 198 166	-2 162 149
Övriga externa kostnader	5,22	-417 119	-1 399 421
Personalkostnader	6	-67 029	-82 119
Avskrivningar	7	-1 360 149	-1 360 149
		<u>-4 042 463</u>	<u>-5 003 838</u>
Rörelseresultat		1 019 005	-330 015
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	38 365	8 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-796 928	-473 120
		<u>-758 563</u>	<u>-465 023</u>
Resultat efter finansiella poster		260 442	-795 038
Resultat före skatt		260 442	-795 038
Årets resultat	10	<u>260 442</u>	<u>-795 038</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	147 228 469	148 579 395
Inventarier	12	22 361	31 583
		<u>147 250 830</u>	<u>148 610 978</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		147 251 330	148 611 478
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 822	4 981
Aktuell skattefordran		-	4 718
Övriga fordringar	13	1 460 034	1 312 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	283 226	260 247
		<u>1 745 082</u>	<u>1 582 877</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	15	500 000	-
		<u>1</u>	<u>1 040 533</u>
Summa omsättningstillgångar		2 245 083	2 623 410
SUMMA TILLGÅNGAR		149 496 413	151 234 888

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

Inbetalda insatser		106 945 000	106 945 000
Yttre underhållsfond	16	3 449 493	2 999 493
		<u>110 394 493</u>	<u>109 944 493</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		422 604	1 667 642
Årets resultat		260 442	-795 038
		<u>683 046</u>	<u>872 604</u>

Summa eget kapital

	<u>111 077 539</u>	<u>110 817 097</u>
--	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17,21	22 826 250	21 601 250
		<u>22 826 250</u>	<u>21 601 250</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	18	14 850 000	18 150 000
Leverantörsskulder		186 939	117 449
Aktuell skatteskuld		742	-
Övriga skulder	19	-806	11 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	555 749	538 072
		<u>15 592 624</u>	<u>18 816 541</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	<u>149 496 413</u>	<u>151 234 888</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	1 019 005	-330 015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 360 149	1 360 149
	<u>2 379 154</u>	<u>1 030 134</u>
Erhållen ränta	38 365	8 097
Erlagd ränta	-775 668	-466 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 641 851	571 556
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 877	-41 068
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	54 825	394 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 679 799	924 536
Investeringsverksamheten		
Kortfristig placering	-500 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500 000	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 075 000	-1 593 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 075 000	-1 593 750
Årets kassaflöde	-895 201	-669 214
Likvida medel vid årets början	2 331 943	3 001 158
Likvida medel vid årets slut	1 436 742	2 331 944
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1	1 040 533
Avräkning HSB Norr ek för	1 436 741	1 291 411
	<u>1 436 742</u>	<u>2 331 944</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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) 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

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 0,86 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

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.

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 589kr/ 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 inget skattemässigt underskott.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter *	3 910 872	3 834 336
Hysesintäkter	438 038	450 177
Intäkter el	184 681	250 704
Intäkter vatten	81 130	115 156
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 667	16 160
Intäkter gemensamhetsutrymmen	10 370	7 290
	4 632 758	4 673 823

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme, bredband, kabel-tv och bostadsrättstillägg. Utöver detta tillkommer individuell mätning och debitering av el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar, andrahandsuthyrningar mm	4 533	-
Rättsskydd	232 500	-
Rättegångsersättning	191 677	-
	428 710	-

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	355 740	355 139
Snöröjning och halkbekämpning	140 069	109 576
Reparationer	45 627	56 801
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	322 522	323 457
Uppvärmning	364 806	336 814
Vatten	158 539	179 757
Renhållning	133 803	131 195
Förvaltningskostnader	214 914	218 822
Försäkringar	110 324	105 073
Fastighetsskatt/avgift	123 942	118 482
Kommunikation och media		
Datakommunikation	118 800	118 799
Kabel-TV	109 080	108 234
	2 198 166	2 162 149

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	68 393	58 569
Telefon och porto mm	2 089	1 000
Kundförluster	110	-
Juridiska kostnader, bankkostnader	292 074	1 252 673
Bolagsverket, gåvor, övriga externa kostnader	1 000	32 524
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	53 453	54 655
	417 119	1 399 421

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	51 000	51 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 500	3 500
Övriga personalkostnader	70	13 425
Sociala kostnader	12 459	14 194
	67 029	82 119

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 350 927	1 350 927
Inventarier	9 222	9 222
	1 360 149	1 360 149

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter sparkonto	15 827	6 886
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	21 291	
Övriga ränteintäkter	1 247	1 211
	38 365	8 097

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	795 937	471 087
Övriga finansiella kostnader	991	2 033
	796 928	473 120

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	260 442	-795 038
Reservering till yttre underhållsfond	-450 000	-273 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-189 558	-1 068 038

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	156 295 850	156 295 850
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	156 295 850	156 295 850
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-13 097 605	-11 746 678
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 350 926	-1 350 927
Summa ackumulerade avskrivningar	-14 448 531	-13 097 605
Bokfört värde byggnader	141 847 319	143 198 245
Bokfört värde mark	5 381 150	5 381 150
Summa bokfört värde byggnader och mark	147 228 469	148 579 395

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2009):	125 000 000	125 000 000
Taxeringsvärde mark:	38 000 000	38 000 000

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	380 686	380 686
	380 686	380 686
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-349 103	-339 881
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-9 222	-9 222
	-358 325	-349 103
Redovisat värde vid årets slut	22 361	31 583

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	1 436 742	1 291 410
Skattekonto	22 249	21 521
Momsfordran	1 043	-
	1 460 034	1 312 931

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl, intäkt el och vatten	94 192	89 948
Ränteintäkter	5 100	-
Kabel-tv	27 613	27 251
Fastighetsförsäkring	124 668	110 324
Bredband	19 501	19 501
Övriga förutbetalda kostnader	12 152	13 223
	283 226	260 247

Not 15 Kortfristiga placeringar

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	2023-12-31	2022-12-31
Fasträntekonto	3,6 %	230920-240320	500 000	-
Summa kortfristiga placeringar			500 000	-

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 999 493	2 726 493
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	450 000	273 000
Fondbehållning vid årets slut	3 449 493	2 999 493

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Nordea	2024-02-26	4,55%	7 262 500	7 837 500
Stadshypotek	2024-06-30	0,65%	7 212 500	7 337 500
Nordea	2025-03-19	1,95%	9 176 250	9 301 250
Swedbank	2026-12-22	3,83%	5 212 500	5 337 500
Stadshypotek	2027-12-30	3,15%	8 812 500	9 937 500
Totala skulder på bokslutsdagen			37 676 250	39 751 250
Nästa års amortering			-712 500	-625 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 850 000	-2 500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			34 113 750	36 626 250
Totala skulder på bokslutsdagen			37 676 250	39 751 250
Avgår kortfristig del			-14 850 000	-18 150 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			22 826 250	21 601 250

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	712 500	625 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	14 137 500	17 525 000
	14 850 000	18 150 000

Not 19 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Momsskuld	-806	11 140
Övriga kortfristiga skulder	-	-120
	-806	11 020

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	38 529	17 270
Förutbetalda avgifter/hyror	385 069	394 162
Borevision	22 500	22 500
El	37 313	35 505
Fjärrvärme	59 315	52 355
Snöröjning	6 818	8 675
Övrigt	6 205	7 605
	555 749	538 072

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	55 000 000	55 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	55 000 000	55 000 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 22 Exceptionella intäkter/kostnader

Under 2022 drabbades föreningen av juridiska kostnader på 1, 25 miljoner kr på grund av en tvist där dom har fallit i Luleå tingsrätt. Under 2023 har Hovrätten ändrat Tingsrättens dom på vissa punkter, samt dömt motparten att stå för del av egna kostnader.

Hovrättsdomen har inneburit att:

- Beslutet att entlediga den föreningsvalda revisorn under 2019 blivit annullerat.
- Kallelsen till föreningsstämman för verksamhetsåret 2018 är ogiltig.
- Formaliabelsluten från föreningsstämman för verksamhetsåret 2018 måste tas om på föreningsstämman 2024.

Föreningen har under 2023 haft juridiska kostnader på 290 000kr, samt erhållit rättegångsersättning på 191 677kr och fått beviljat rättskydd utbetalt med 232 500kr.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Niklas Flymalm

Mats Johansson

Katarina Eriksson

Ulla Nordmark

Christin Åkerlund

Mattias Lundström

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

Anna Granberg
Av föreningen vald revisor

Eeva-Riitta Salminen
*BoRevision AB
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 Robertsvik i Luleå, org.nr. 769610-6330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Robertsvik 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 under förutsättningen att årsredovisningen för räkenskapsår 2018 först har fastställts.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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.

Enligt Hovrättsdom den 7 juni 2023 ska beslut om fastställande av resultat -och balansräkning för verksamhetsåret 2018 tas om.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen där styrelsen beskriver den tvisten som pågått sedan 2019 och där Hovrättsdomen fallit under 2023. Av förvaltningsberättelsen samt not 22 framgår vilka ekonomiska konsekvenser denna tvist har orsakat till föreningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Robertsvik 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 under förutsättningen att stämman först beslutar om resultatdisposition enligt förslag i årsredovisningen 2018.

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 revisionssed 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.

Enligt Hovrättsdom den 7 juni 2023 ska beslut om fastställande av resultat -och balansräkning samt beslut om disposition av resultatet för verksamhetsåret 2018 tas om.

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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Granberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

NIKLAS FLYMALM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:59:47



ULLA NORDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:22:56



MATTIAS LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:49:26



MATS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:33:48



KATARINA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 13:24:40



CHRISTIN ÅKERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:30:00



ANNA GRANBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:43:27



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:36:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNA GRANBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:44:58



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:35:42



HSB – där möjligheterna bor