



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Svartöstaden 1 i Luleå

769624-9791

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Svartösten 1 i Luleå, 769624-9791 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 förvaltar fastigheterna Elektroden 8 & 9, Gjuteriet 4 & 11, Magneten 10-16, Valsverket 12, 13 & 20, Verkstaden 8 & 11, Elektroden 14, 16 & 17, Fläkten 1, 4, 7, 8 & 12, Gjuteriet 10, Kokillen 5, Stopparen 12 och Transportören 5 med äganderätt.

På fastigheterna har mellan 1945-2007 uppförts 28 flerfamiljshus i bostadsområdet Svartösten i Luleå och innehåller 114 bostadsrättslägenheter samt 13 hyresrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	9	312,5
1,5 rum och kök	1	48,5
2 rum och kök	60	3 694,8
3 rum och kök	30	2 469,1
4 rum och kök	14	1 342,5
Bostadsrätter	114	7 867,4
Hyresrätter	13	919
Garageplatser	56	896
Övriga bilplatser	63	-
	246	9 682,4

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2022 Tillfört 8 nya parkeringsplatser: 2 st på Laxgatan 4 och 6 st på Sandgatan 12
- 2022 Målning Laxgatan 25 C och Sandgatan 16, 20, 24 30
- 2021 Målning Sandgatan 8-12 och Laxgatan 2-4
- 2020 Ny bandtäckning tak, Laxgatan 26 A
- 2020 Ny ytterpanel och målning, Laxgatan 29 A-E
- 2018 OVK
- 2017 Byte rasskydd, fotplåtar, rivning antenn
- 2016 Byte vvx Laxgatan 8
- 2016 Byte filter ventilation
- 2016 Byte tvätt- och torkutrustning Sandgatan 14 och Sjöfartsgatan 14
- 2016 Infodring av ledning/rörförnyelse Sandgatan 12
- 2015 Byte av dålig panel, foder och vindskivor samt målning av fasader på Laxgatan 6-8, 24, Sandgatan 16-18, 20, 24, Holmgatan 1, Frejagatan 11, Sjöfartsgatan 7, 14, 16, 18.
- 2015 Byte snörasskydd och tätning av läckande tak på Sandgatan 8 och 10.
- 2015 Byte 2 st tvättmaskiner Laxgatan 25A
- 2015 Energisparande och kostnadsbesparande åtgärd -byte av all gemensam ytterbelysning, garage, till LED-lampor.
- 2015 Installation elmätare på Laxgatan 25,13 och Sandgatan 14
- 2015 Uppriktning garage Laxgatan 24

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande större underhållsåtgärder och investeringar genomförts:

- Fasadrenovering och målning på Laxgatan 6, 7, 8,13 och 26B samt Sandgatan 14, Holmgatan 1 och Sjöfartsgatan 14, 16 och 18.
- Fönsterbyte och byte av balkongdörrar på Transportören 5, Fläkten 1, 7, 8 och 12, Elektroden 8, 9, 12, 14 och 17 samt magneten 10,11,12 och Kokillen 5, Gjuteriet 10 och Stopparen 12.

Fastigheterna besiktas löpande. Senast besiktades de den 2023-11-14. Då konstaterades att 7 entrédörrar behöver oljas in, en ledstång är trasig i ett av trapphusen samt att armaturer i källare saknar bländskydd.

Under 2022 drabbades föreningen av en garagebrand, vilket medfört kostnader även under 2023.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan. De närmaste åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Se över möjligheter och bidrag för eventuell elbilsaddning.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	Telia
Datakommunikation	Telia
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi, avtal via HSB
Fjärrvärme	Luleå Energi

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2,6% fr.o.m. 2023-01-01. Styrelsen har behandlat budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifter med 3,5 % fr.o.m. 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 961 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2023.

Årets avsättning till underhållsfond 661000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsuthyrning har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Peter Westin	ordförande
Anders Sjöberg	vice ordförande
Andreas Backman	ledamot
Roger Andersson	ledamot
Sandra Larsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Carola Pantzare
Urban Lundberg
Mattias Thorwid

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Peter Westin och Andreas Backman samt suppleanten Carola Pantzare.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Westin, Anders Sjöberg och Roger Andersson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Erik Björk, vald av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Zara Johansson och Martina Larsson, med Zara Johansson som sammankallande.

Representanter i HSB

Föreningens representanter i HSB Norr har varit Peter Westin som fullmäktige med Anders Sjöberg som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. Vid stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. På stämman antogs HSB:s nya normalstadgar vid ett första beslut.

Medlemsinformation

Under året har 37 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 128 (130) 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	8 093	7 770	7 608	7 257	3 260
Resultat efter fin.poster i tkr	-2 771	-1 614	-1 050	-1 658	-676
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	853	882	882	856	831
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	82	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	555	655	586	661	323
Energikostnad, kr/m2 totalyta	196	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	5 289	6 582	6 657	6 739	7 280
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	6 509	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,6	1,4	2,3	1,5	2,4
Räntekänslighet i %	8	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	314	394	385	383	423
Soliditet i %	52,3	54	52	52	47
Sparande, kr/m2 totalyta	127	196	278	141	252

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 försäkringsersättningen som föreningen fått för garagebranden 2022.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 51 209 989 kr. Under året har föreningen amorterat 574 860 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 89 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	60 993 861	6 821 550	3 102 565	-7 680 017	-1 618 198
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-20				-1 618 198	1 618 198
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-719 121	719 121	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			661 000	-661 000	
Årets resultat					-2 770 503
Vid årets slut	60 993 861	6 821 550	3 044 444	-9 240 094	-2 770 503

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-9 240 094
Årets resultat	-2 770 502
Totalt att disponera	-12 010 596

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-12 010 596**

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

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen har större kostnader än intäkter, bl.a. har de stora driftskostnader men även avskrivningar och räntekostnader, som har ökat de senaste åren pga ekonomin i samhället. Kommande ekonomiska åtaganden kan föreningen finansiera med likvida medel i kassan samt med höjda årsavgifter.

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	8 092 844	7 770 128
Övriga rörelseintäkter	3	113 782	7 894
		<u>8 206 626</u>	<u>7 778 022</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-5 370 268	-5 152 504
Underhåll	5	-719 121	-485 926
Övriga externa kostnader	6	-74 124	-287 770
Personalkostnader	7	-77 852	-74 582
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 734 205	-2 670 720
Övriga rörelsekostnader	9	-643 747	-
		<u>-9 619 317</u>	<u>-8 671 502</u>
Rörelseresultat		-1 412 691	-893 480
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 753	676
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 359 565	-721 448
		<u>-1 357 812</u>	<u>-720 772</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 770 503	-1 614 252
Resultat före skatt		-2 770 503	-1 614 252
<i>Aktuell skatt</i>		-	-3 946
Årets resultat	11	<u>-2 770 503</u>	<u>-1 618 198</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,19	107 828 754	105 277 637
		107 828 754	105 277 637
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		107 829 254	105 278 137
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 721	28 853
Avräkning HSB Norr ek för		4 446 020	9 542 282
Övriga fordringar	13	14 116	29 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	197 756	215 935
		4 682 613	9 816 543
Summa omsättningstillgångar		4 682 613	9 816 543
SUMMA TILLGÅNGAR		112 511 867	115 094 680

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

Inbetalda insatser		60 993 861	60 993 861
Upplåtelseavgift		6 821 550	6 821 550
Yttre underhållsfond	15	3 044 444	3 102 565
		<u>70 859 855</u>	<u>70 917 976</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-9 240 094	-7 680 017
Årets resultat		-2 770 503	-1 618 198
		<u>-12 010 597</u>	<u>-9 298 215</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**58 849 258 61 619 761***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	16,19	13 247 704	23 204 764
		<u>13 247 704</u>	<u>23 204 764</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17	37 962 285	28 580 085
Leverantörsskulder		1 339 067	227 720
Aktuell skatteskuld		60 349	49 625
Övriga skulder		2 970	11 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 050 234	1 401 565
		<u>40 414 905</u>	<u>30 270 155</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**112 511 867 115 094 680**

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	-1 412 691	-893 480
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 734 205	2 670 720
Restvärdesavskrivningar	643 748	-
	<u>1 965 262</u>	<u>1 777 240</u>
Erhållen ränta	1 753	676
Erlagd ränta	-1 361 365	-721 928
Betald skatt	-	-3 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	605 650	1 052 042
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	37 667	-48 132
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	764 350	583 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 407 667	1 587 440
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 929 069	-1 162 172
Försäljning av lägenheter	-	4 572 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 929 069	3 410 328
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-574 860	-594 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-574 860	-594 360
Årets kassaflöde	-5 096 262	4 403 408
Likvida medel vid årets början	9 542 282	5 138 874
Likvida medel vid årets slut	4 446 020	9 542 282
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	4 446 020	9 542 282
	<u>4 446 020</u>	<u>9 542 282</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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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 och sker i snitt med 2,5% 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 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 21,4 procent.

Yttre underhållsfond

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

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*	6 436 356	6 130 759
Hysesintäkter	1 352 686	1 355 119
Intäkter bredband	277 548	270 508
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	27 454	14 942
Intäkter gemensamhetsutrymmen	-1 200	-1 200
	8 092 844	7 770 128
<i>Avgår</i>		
	8 092 844	7 770 128

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme, vatten, TV(Telia Lagom), Internet 250MB och kollektiv försäkring med Brf-tillägg.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar, andrahandsuthyrningar mm	113 782	7 894
	113 782	7 894

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	595 097	539 481
Snöröjning och halkbekämpning	545 944	369 323
Reparationer	735 292	351 542
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	487 330	465 952
Uppvärmning	848 746	761 953
Vatten	560 387	550 408
Renhållning	261 546	258 759
Förvaltningskostnader	507 611	1 039 811
Försäkringar	178 829	169 642
Fastighetsskatt/avgift	221 836	247 196
Kommunikation och media		
Datakommunikation	170 846	299 478
Kabel-TV	256 804	98 959
	5 370 268	5 152 504

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll bostäder, byte spis	10 412	-
Utfört underhåll installationer	-	68 938
Utfört underhåll huskropp utvändigt, målning	62 500	18 359
Utfört underhåll mark	-	106 182
Utfört underhåll garage och parkering, arbeten efter brand	646 209	292 447
	719 121	485 926

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	295	10 989
Telefon och porto mm	8 877	6 280
Kundförluster	90	-
Risikkostnader (bankkostnader, konsultarvode, m.m.)	23 768	4 703
Övrigt (mäklararvode, Bolagsverket m.m.)	2 895	227 598
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	38 199	38 200
	74 124	287 770

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	54 500	51 800
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Övriga personalkostnader	2 285	2 564
Sociala kostnader	18 067	17 218
	77 852	74 582
Föreningen har inga anställda		

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	2 714 161	2 667 379
Markanläggningar	20 044	3 341
	2 734 205	2 670 720

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Restvärdesavskrivning Fönster	643 747	-
	643 747	-

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 359 565	721 359
Övriga räntekostnader	-	89
	1 359 565	721 448

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-2 770 503	-1 618 198
Reservering till yttre underhållsfond	-661 000	-561 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	719 121	485 926
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-2 712 382	-1 693 272

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

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	117 613 197	116 451 025
-Årets anskaffningar - Fasadrenovering och målning	1 366 844	761 300
-Årets anskaffningar - Byte fönster och balkongdörrar	4 562 225	400 872
Årets utrantering- Fönster	-1 866 059	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	121 676 207	117 613 197
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 335 560	-9 664 840
-Årets utrantering, fönster	1 222 312	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 734 205	-2 670 720
Summa ackumulerade avskrivningar	-13 847 453	-12 335 560
Redovisat värde vid årets slut	107 828 754	105 277 637
varav mark	8 713 297	8 713 297
Taxeringsvärde byggnader:	73 526 000	73 526 000
Taxeringsvärde mark:	23 751 000	23 751 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	20 038
Skattekonto	14 116	9 435
	14 116	29 473

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	193 897	178 829
Bevakning	3 859	3 896
Kabel-TV & Bredband	-	33 210
	197 756	215 935

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 102 565	3 027 491
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	661 000	561 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-719 121	-485 926
Fondbehållning vid årets slut	3 044 444	3 102 565

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2024-06-27	1,5 %	9 774 000	9 882 000
SBAB	2024-11-04	4,73 %	28 005 225	18 407 025
Swedbank	2024-06-27	1,50 %	-	9 882 000
Swedbank	2025-04-25	1,41 %	13 430 764	13 613 824
Totala skulder på bokslutsdagen			51 209 989	51 784 849
Nästa års amortering			-489 285	-594 360
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 221 440	-2 377 440
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			48 499 264	48 813 049
Totala skulder på bokslutsdagen			51 209 989	51 784 849
Avgår kortfristig del			-37 962 285	-28 580 085
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			13 247 704	23 204 764

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	489 285	594 360
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	37 473 000	27 985 725
	37 962 285	28 580 085

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	34 362	36 162
Förutbetalda avgifter/hyror	618 919	628 068
BoRevision	12 575	11 700
El	51 036	48 546
Fjärrvärme	132 638	113 943
Snöröjning	35 654	31 400
Övrigt	165 050	531 746
	1 050 234	1 401 565

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	55 530 000	55 530 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	55 530 000	55 530 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Peter Westin

Anders Sjöberg

Andreas Backman

Roger Andersson

Sandra Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Björk

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, 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 jämnar 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 Brf Svartöastaden 1 i Luleå, org.nr. 769624-9791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svartöastaden 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 revisionsssed 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svartöastaden 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Björk
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Svartöstaden 1 i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER WESTIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 21:34:55



ANDERS SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 21:34:58



SANDRA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 10:48:21



ROGER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 11:01:24



ANDREAS BACKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 21:51:22



ERIK BJÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-14 kl. 13:21:18



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-14 kl. 16:50:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Svartöstaden 1 i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK BJÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-14 kl. 13:19:15



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-14 kl. 16:53:01

