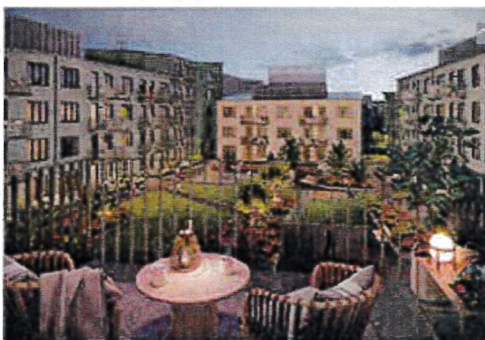




ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Stinsen i Gällivare

797900-0192

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Stinsen i Gällivare, 797900-0192 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 Stinsen 7. På fastigheten har under år 1964 uppförts 3 hus med adress Klockljugsvägen 3 A-C, 7 A-B och 11 A-C och innehåller 48 bostadsrätter. Dessutom finns 1 sophus och 1 garagebyggnad. Föreningen har sitt säte i Gällivare kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	16	
2 rum och kök	18	
3 rum och kök	14	
Bostäder	48	2 967
Garageplatser	12	192
Bilplatser med motorvärmare	28	
Carport med motorvärmare	4	
		3 159

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2001	Badrum, kök, ventilation, stammar	2022	Panelbyte
2007	Gemensamhetsel		
2013	Målning fönster och balkonger		
2015	Motorvärmarstyrning		
2015	Parkeringsplatser 22 st		
2016	Målning trapphus		
2017	Belysning LED		
2017	Låscylindrar		
2019	Tak hus 7 och 11		
2021	Fönster		
2022	Balkonger		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte utfört något större underhåll eller investering.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen november 2022. Då konstaterades småfel och mindre åtgärder som ordnades av fastighetsskötaren samt under föreningens städdag våren 2023.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen:

- Visst panelbyte 7an och 11an
- Lägenhetsdörrar
- Se över åtgärder på värmeledningar

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat höja årsavgifterna med 8% from 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår till i genomsnitt 741 kr/m²bostadslägenhetsyta.

Balkongavgift har införts from 2022-01-01 med 621kr/mån/lgh.

Årets avsättning till underhållsfond 149000 kr överensstämmer med underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Staffan Nilsson	ordförande
Ann-Sofi Johansson	vice ordförande
Elna Larsson	sekreterare
Malin Nilsson	ledamot
Tommy Holma	ledamot
Peter Johansson	ledamot
Matilda Andersson	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ann-Sofi Johansson och Malin Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Staffan Nilsson, Malin Nilsson, Elna Larsson, Ann-Sofi Johansson två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Monica Larsson med Torbjörn Brändström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen. Sammankallande Staffan Nilsson.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs årsstämma har varit Malin Nilsson samt Tommy Holma som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. Vid stämman deltog 12 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Gällivare Energi
Snöröjning	Lund Åkeri & Entreprenad AB

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 58 medlemmar. 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.

Vid andrahandsupplåtelse tar föreningen ut en särskild avgift på 10 % av prisbasbeloppet.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	2 811	2 721	2 311	2 301	2 285
Resultat efter fin.poster i tkr	147	97	-63	54	34
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	885	703	686	686	673
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	93				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	554	572	592	570	604
Energikostnad, kr/m2 totalyta	299				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	4 953	5 398	3 659	1 178	1 215
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	5 274				
Genomsnittlig ränta lån i %	2	2,1	1,4	1,8	1,7
Räntekänslighet i %	7,1				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	629	620	618	605	659
Soliditet i %	21,1	20,3	26,8	51,5	50,7
Sparande, kr/m2 totalyta	191	237	128	167	120

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. I detta ingår även balkongavgift.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 647 343 kr. Under året har föreningen amorterat 369 092 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 42 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	211 550	1 838 332	2 094 835	96 707
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			96 707	-96 707
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		149 000	-149 000	
Årets resultat				146 517
Vid årets slut	211 550	1 987 332	2 042 542	146 517

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 042 542
Årets resultat	146 517
Totalt att disponera	2 189 059

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 189 059**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 811 260	2 721 369
Övriga rörelseintäkter	3	7 164	66 622
		<u>2 818 424</u>	<u>2 787 991</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 750 629	-1 698 602
Underhåll	5	-	-103 408
Övriga externa kostnader	6	-81 460	-43 679
Personalkostnader	7	-65 736	-58 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-456 252	-352 453
Övriga rörelsekostnader	9	-	-151 754
		<u>-2 354 077</u>	<u>-2 408 215</u>
Rörelseresultat		464 347	379 776
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	5 296	53
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-323 126	-283 122
		<u>-317 830</u>	<u>-283 069</u>
Resultat efter finansiella poster		146 517	96 707
Resultat före skatt		146 517	96 707
Årets resultat	12	<u>146 517</u>	<u>96 707</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	13,22	19 048 921	19 379 125
		19 048 921	19 379 125
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 049 421	19 379 625
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		52	952
Aktuell skattefordran		-	3 210
Avräkning HSB Norr ek för		975 643	1 360 035
Övriga fordringar	15	48 309	17 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	109 286	114 320
		1 133 290	1 496 330
<i>Kortfristiga placeringar</i>		600 000	-
Summa omsättningstillgångar		1 733 290	1 496 330
SUMMA TILLGÅNGAR		20 782 711	20 875 955

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		211 550	211 550
Yttre underhållsfond	17	1 987 332	1 838 332
		<u>2 198 882</u>	<u>2 049 882</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 042 542	2 094 835
Årets resultat		146 517	96 707
		<u>2 189 059</u>	<u>2 191 542</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut

4 387 941 4 241 424

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	22 18	6 184 327	14 774 843
		<u>6 184 327</u>	<u>14 774 843</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	19	9 463 016	1 241 592
Leverantörsskulder		66 174	57 893
Aktuell skatteskuld		150	-
Fond för inre underhåll		-	-
Övriga skulder	20	25 596	21 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	655 507	538 309
		<u>10 210 443</u>	<u>1 859 688</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 782 711 20 875 955

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	464 347	379 776
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	456 252	352 453
Restvärdesavskrivningar	-	151 754
	<u>920 599</u>	<u>883 983</u>
Erhållen ränta	5 296	53
Erlagd ränta	-323 795	-282 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	602 100	601 647
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-24 657	-63 742
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	133 305	133 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten	710 748	671 476
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-126 048	-5 406 369
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-126 048	-5 406 369
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	5 500 000
Amortering av låneskulder	-369 092	-339 092
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-369 092	5 160 908
Årets kassaflöde	215 608	426 015
Likvida medel vid årets början	1 360 035	934 020
Likvida medel vid årets slut	1 575 643	1 360 035
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	975 643	1 360 035
Bunden placering, högst 3 månader	600 000	-
	<u>1 575 643</u>	<u>1 360 035</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,6 % 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 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 141 304 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande 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*	2 197 344	2 086 752
Hysesintäkter	107 490	108 515
Intäkter el**	72 791	93 579
Intäkter bredband	72 000	72 000
Intäkter balkonger	357 696	357 696
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 939	2 892
	2 811 260	2 721 434
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-65
	2 811 260	2 721 369

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

**El till lägenheterna debiteras utifrån individuell mätning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	2 570	1 990
Försäkringsersättningar, övriga ersättningar och intäkter	4 594	64 632
	7 164	66 622

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	19 751	189 641
Snöröjning och halkbekämpning	70 715	38 790
Reparationer	9 344	37 855
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	175 594	216 460
Uppvärmning	577 482	491 867
Vatten	190 935	197 608
Renhållning	116 708	115 206
Förvaltningskostnader	388 085	213 864
Försäkring	24 123	23 217
Fastighetsskatt/avgift	78 272	74 912
Kommunikation och media		
Datakommunikation	75 075	74 700
Kabel-TV	24 545	24 482
	1 750 629	1 698 602

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	52 890
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	50 518
	-	103 408

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	-	2 749
Kreditupplysning, kontorsmaterial	4 199	4 431
Kundförluster	129	-
Risikkostnader, inkasso	5 194	17 463
Bolagsverket, gåvor	53 048	125
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	18 890	18 911
	81 460	43 679

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	52 700	46 900
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader	11 036	9 419
	65 736	58 319

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	403 207	299 407
Markinventarier	53 045	53 046
	456 252	352 453

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Restvärdesavskrivning balkonger	-	151 754
	-	151 754

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	5 296	53
Summa	5 296	53

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	323 126	283 122
Summa	323 126	283 122

Not 12 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	146 517	96 707
Reservering till yttre underhållsfond	-149 000	-109 000
Anspråktagande av yttre underhållsfond	-	103 408
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-2 483	91 115

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

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	25 930 601	16 180 889
-Årets anskaffningar	126 048	9 932 550
-Årets utrangeringar	-	-182 838
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	26 056 649	25 930 601
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 668 076	-6 346 707
-Årets utrangeringar	-	31 084
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-456 252	-352 453
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 124 328	-6 668 076
 Bokfört värde byggnader	18 932 321	19 262 525
Bokfört värde mark	116 600	116 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	19 048 921	19 379 125
 Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1978)	20 720 000	20 720 000
Taxeringsvärde mark:	5 480 000	5 480 000

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	4 526 181
Investering	-	5 406 369
Omklassificering	-	-9 932 550
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	41 942	11 736
Skattekonto	6 367	6 077
	48 309	17 813

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	16 505	15 871
Kabel-tv	12 000	6 125
Bredbandsbolaget	6 148	12 375
Fastighetsskötsel	52 170	50 000
Förskottsmoms	1 471	1 566
Elintäkt	20 992	28 383
	109 286	114 320

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 838 332	1 832 739
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	149 000	109 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-103 407
Fondbehållning vid årets slut	1 987 332	1 838 332

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2025-04-30	3,30%	158 515	175 203
Stadshypotek	2024-10-30	2,06%	748 800	768 000
Stadshypotek	2024-10-30	4,81%	515 028	528 232
Stadshypotek	2024-09-01	1,72%	872 500	902 500
Stadshypotek	2028-09-01	4,27%	872 500	902 500
Stadshypotek	2024-06-01	1,61%	2 850 000	2 910 000
Stadshypotek	2024-10-30	1,62%	1 920 000	1 960 000
Stadshypotek	2024-12-01	1,64%	2 400 000	2 450 000
Stadshypotek	2025-04-30	3,49%	485 000	495 000
Stadshypotek	2026-03-01	2,08%	2 412 500	2 462 500
Stadshypotek	2027-03-01	2,18%	2 412 500	2 462 500
Totala skulder på bokslutsdagen			15 647 343	16 016 435
Nästa års amortering			-369 092	-369 092
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 476 368	-1 476 368
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			13 801 883	14 170 975
Totala skulder på bokslutsdagen			15 647 343	16 016 435
Avgår kortfristig del			-9 463 016	-1 241 592
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 184 327	14 774 843

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	369 092	369 092
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	9 093 924	872 500
	9 463 016	1 241 592

Not 20 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	16 410	14 670
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 466	7 224
Övriga kortfristiga skulder	720	-
	25 596	21 894

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	14 626	15 295
Förutbetalda avgifter/hyror	256 329	240 830
Revision	13 600	10 700
El	26 284	33 697
Fjärrvärme	80 532	66 539
Vatten	22 600	-
Renhållning	24 186	2 743
Snörenhållning	11 706	-
Övrigt	205 644	168 505
	655 507	538 309

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	16 300 000	16 300 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

16 300 000	16 300 000
-------------------	-------------------

Eventualförpliktelser*Inga**Inga*

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

signerad den 12 juni 2024



Staffan Nilsson



Ann-Sofi Johansson



Elna Larsson



Malin Nilsson

Tommy Holma



Peter Johansson

Matilda Andersson



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

17 juni 2024



Monica Larsson

Av föreningen vald revisor



Oscar Rosdahl

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 Stinsen i Gällivare, org.nr. 797900-0192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stinsen i Gällivare 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. 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, förfälskning, 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.

OR

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 Stinsen i Gällivare 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 trygghetssätt.

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 revisor 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor 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 den 17 juni 2024

Digitalt signerad av



Oscar Rosdahl

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Monica Larsson

Av föreningen vald revisor