



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Laestadiusparken i Gällivare

716465-4449

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Laestadiusparken i Gällivare, 716465-4449 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Laestadiusparken 2. På fastigheten har under 2020-2021 uppförts ett flerfamiljshus med adress Lappfogdegatan 1A, 1B och innehåller 46 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Gällivare Kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
2 rum och kök	12	636
3 rum och kök	22	1 464
4 rum och kök	12	1 008
Bostäder	46	3 108
Förråd	5	16
Carport	46	
Bilplatser	2	

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 inga större underhåll.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgiften med 6% from 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 897 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 48 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

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

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Helene Ek	ordförande
Roger Karlsson	vice ordförande
Marita Johansson	sekreterare
Sofia Lindmark Burk	ledamot, from 28 juli
Vesa Sakari	ledamot, tom 27 juli
Melanie Åström	utsedd av HSB Norr
Sofia Lindmark Burk	suppleant, tom 28 juli

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Helene Ek, Marita Johansson och Sofia Lindmark Burk.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Helene Ek, Roger Karlsson, Marita Johansson och Sofia Lindmark Burk, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulla-Britt Bäckström Larsson, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbunds utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Donna Sakari (sammankallande) samt Karl Åke Åneskog.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Helene Ek med Roger Karlsson som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. Vid stämman deltog 14 medlemmar. Föreningsstämman tog första beslut om normalstadgar 2023.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-25. 11 medlemmar närvarande vid stämman. Stämman beslutade att godkänna beslut två av normalstadgar 2023.

Väsentliga avtal**Avtalstyp**

Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
Fastighetsskötsel
El
Fjärrvärme

Leverantör

Telenor
Telenor
HSB Norr
Fastighetsmästaren
Luleå Energi, Vattenfall
Gällivare Energi

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 67 (66) 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
Nettoomsättning i tkr	3 067	2 807	1 401
Resultat efter fin.poster i tkr	-560	-687	-290
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	897	731	366
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	91	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	545	516	264
Energikostnad, kr/m2 totalyta	257	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	11 199	11 447	11 755
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	11 257	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,2	1
Räntekänslighet i %	14,1	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	45	29	10
Soliditet i %	67	67	67
Sparande, kr/m2 totalyta	268	227	131

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.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 985 500 kr. Under året har föreningen amorterat 774 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 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	63 714 000	11 136 000	91 500	-381 983	-686 585
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-07				-686 585	686 585
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut					
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			48 000	-48 000	
Årets resultat					-560 178
Vid årets slut	63 714 000	11 136 000	139 500	-1 116 568	-560 178

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-1 116 568
Årets resultat	-560 178
Totalt att disponera	-1 676 746

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 676 746
--------------------------------	-------------------

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 höga avskrivningskostnader, vilket är vanligt i en nyproducerad förening. Föreningen redovisar ett mindre negativt kassaflöde för 2023. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	3 066 591	2 806 943
Övriga rörelseintäkter		3 973	2 386
		<u>3 070 564</u>	<u>2 809 329</u>
Rörelsekostnader			
Drift	3	-1 701 179	-1 611 173
Övriga externa kostnader	4	-40 222	-22 014
Personalkostnader	5	-71 649	-33 601
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 396 754	-1 396 754
		<u>-3 209 804</u>	<u>-3 063 542</u>
Rörelseresultat		-139 240	-254 213
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 492	441
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-424 430	-432 813
		<u>-420 938</u>	<u>-432 372</u>
Resultat efter finansiella poster		-560 178	-686 585
Resultat före skatt		-560 178	-686 585
Årets resultat	9	<u>-560 178</u>	<u>-686 585</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	10,18	108 085 116	109 481 870
		<u>108 085 116</u>	<u>109 481 870</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		108 085 616	109 482 370
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 453	-
Avräkning HSB Norr ek för		702 328	709 966
Övriga fordringar	11	23 846	18 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	130 731	126 426
		<u>860 358</u>	<u>854 426</u>
Summa omsättningstillgångar		860 358	854 426
SUMMA TILLGÅNGAR		108 945 974	110 336 796

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

Inbetalda insatser		63 714 000	63 714 000
Upplåtelseavgift		11 136 000	11 136 000
Yttre underhållsfond	13	139 500	91 500
		<u>74 989 500</u>	<u>74 941 500</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 116 568	-381 983
Årets resultat		-560 178	-686 585
		<u>-1 676 746</u>	<u>-1 068 568</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**73 312 754 73 872 932***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	14	22 807 000	34 985 500
		<u>22 807 000</u>	<u>34 985 500</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	12 178 500	774 000
Leverantörsskulder		240 325	72 495
Aktuell skatteskuld		920	67 660
Övriga skulder	16	-	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	406 475	514 209
		<u>12 826 220</u>	<u>1 478 364</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**108 945 974 110 336 796**

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	-139 240	-254 213
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 396 753	1 396 754
	<u>1 257 513</u>	<u>1 142 541</u>
Erhållen ränta	3 492	441
Erlagd ränta	-424 430	-432 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	836 575	710 169
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-27 452	-2 963
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-42 762	-75 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten	766 361	631 343
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-774 000	-774 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-774 000	-774 000
Årets kassaflöde	-7 639	-142 657
Likvida medel vid årets början	709 966	852 623
Likvida medel vid årets slut	702 327	709 966
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	702 327	709 966
	<u>702 327</u>	<u>709 966</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,4% 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 ändring av redovisningsprinciper 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.

Intäkteredovisning

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. Nybyggda fastigheter är befriade från fastighetsavgiften de första 15 åren.

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

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

Övrigt

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en sk bolagspaketering under 2020. Förvärvet är redovisat i enlighet med Redu9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad uppgående till ca 5,8 mkr mellan fastighetens skattemässiga och redovisningsmässiga värde. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid en eventuell försäljning av fastigheten till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

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	2 489 424	2 273 424
Hysesintäkter	257 400	256 350
Intäkter el	86 817	65 192
Intäkter vatten	105 324	87 603
Intäkter bredband	118 342	118 128
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 284	7 446
	3 066 591	2 808 143
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-1 200
	3 066 591	2 806 943

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme och bostadsrättstillägg. Utöver detta tillkommer individuell mätning och debitering av el och vatten samt ett obligatoriskt tillägg för bredband.

Not 3 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	214 339	212 809
Snöröjning och halkbekämpning	77 435	94 102
Reparationer	29 868	34 074
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	177 010	237 959
Uppvärmning	429 120	271 757
Vatten	195 584	209 194
Renhållning	151 297	135 350
Förvaltningskostnader	247 730	247 510
Försäkring	55 712	46 053
Fastighetsskatt/avgift	460	460
Kommunikation och media		
Datakommunikation	73 500	73 079
Kabel-TV	49 124	48 826
	1 701 179	1 611 173

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	15 683	3 014
Telefon och porto mm	2 805	400
Kundförluster	29	-
Bankkostnader	405	-
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 500	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	18 800	17 800
	40 222	22 014

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	53 500	25 664
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	1 000
Övriga personalkostnader	149	-
Sociala kostnader	16 000	6 937
	71 649	33 601

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 396 754	1 396 754
	1 396 754	1 396 754

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	3 492	441
	3 492	441

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	423 265	432 501
Övriga finansiella kostnader	1 165	312
	424 430	432 813

Not 9 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-560 178	-686 585
Reservering till yttre underhållsfond	-48 000	-61 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-608 178	-747 585

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

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	102 077 000	102 077 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	102 077 000	102 077 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-2 095 130	-698 377
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 396 754	-1 396 753
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 491 884	-2 095 130
Bokfört värde byggnader	98 585 116	99 981 870
Bokfört värde mark	9 500 000	9 500 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	108 085 116	109 481 870
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2021):	52 029 000	52 029 000
Taxeringsvärde mark:	6 817 000	6 817 000

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	-	4 198
Skattekonto	12 848	-
Momsfordran	10 998	13 836
	23 846	18 034

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	30 842	26 019
Gemensamhetsvatten	37 104	35 848
Fastighetsförsäkring	17 768	20 188
Förutbetalda kostnader	41 854	41 160
Momsfordran	3 163	3 211
	130 731	126 426

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	91 500	30 500
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	48 000	61 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-
Fondbehållning vid årets slut	139 500	91 500

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	2024-09-25	1,12%	11 662 500	11 920 500
SBAB	2026-09-25	1,19%	11 662 500	11 920 500
SBAB	2028-07-17	1,27%	11 660 500	11 918 500
Totala skulder på bokslutsdagen			34 985 500	35 759 500
Nästa års amortering			-774 000	-774 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 096 000	-3 096 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	31 115 500	31 889 500
Totala skulder på bokslutsdagen	34 985 500	35 759 500
Avgår kortfristig del	-12 178 500	-774 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	22 807 000	34 985 500

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	774 000	774 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	11 404 500	-
	12 178 500	774 000

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga skulder	-	50 000
	-	50 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	28 836	26 664
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 060	6 937
Förutbetalda avgifter/hyror	244 863	242 190
Borevision	11 750	11 500
El	20 925	96 937
Fjärrvärme	62 988	44 015
Renhållning	6 097	6 228
Snöröjning	17 119	20 608
Övrigt	4 837	59 130
	406 475	514 209

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	36 727 000	36 727 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	36 727 000	36 727 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Helene Ek

Roger Karlsson

Marita Johansson

Sofia Lindmark Burk

Melanie Åström

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

*BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund*

*Ulla-Britt Bäckström Larsson
Av föreningen vald 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 Laestadiusparken i Gällivare, org.nr. 716465-4449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Laestadiusparken 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Laestadiusparken 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 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla-Britt Bäckström Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Laestadiusparken i Gällivare signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENE EK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 15:19:41



ROGER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 12:18:27



SOFIA BURK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 19:07:46



MELANIE ÅSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 09:27:03



MARITA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 12:44:22



ULLA-BRITT LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 12:30:08



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 15:30:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Laestadiusparken i Gällivare signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULLA-BRITT LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 12:03:26



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 15:28:36

