



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Alen i Gällivare
797900-0325

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Alen i Gällivare, 797900-0325 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 Alen 8. På fastigheten har under 1967 uppförts ett flerfamiljshus med adress Malmbergsvägen 10 A - 12 C och innehåller 35 bostadsrätter och 6 hyreslokaler. Dessutom finns 1 sophus och 20 carportar med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Gällivare kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	11	356
2 rum och kök	10	660
3 rum och kök	10	802
4 rum och kök	4	375
Bostäder	35	2 193
Lokaler	6	168
Carport med motorvärmare	20	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1989	Fönster	2012	Bastu
1997	Ventilation, fjärrvärme	2016	Fjärrvärmecentral
2005	Gemensamhetsel	2016	Cykelhus
2007	Entréer	2018	Lägenhetsdörrar låssystem
2010	Relining stammar	2021	Nybyggnad Carport
		2023	Huskropp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har följande underhåll genomförts åtgärder på huskropp såsom panelbyte, foder, lister, belysning i gemensamhetsutrymmen och byte slitna dörrar.

Föreningen har pågående byte elmätare och planerar under 2024 att göra inglasade balkonger.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-09-11.

Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2024.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % från 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om 5% höjning av årsavgifterna från 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 826 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Övriga höjningar from 2022-01-01 carport 450kr/mån.

Årets avsättning till underhållsfond 52 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Jerker Johansson	ordförande
Per-Erik Ruisniemi	vice ordförande
Mats Rydbjörk	sekreterare
Ira Hug	ledamot
Erik Johansson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Anna Karin Johansson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för hela styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisorer

Föreningsvald revisor saknas och revisor utsedd av HSB Riksförbund utför hela granskningen.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs årsstämma har varit Jerker Johansson samt Mats Rydbjörk som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. Vid stämman deltog 6 medlemmar. Vid ordinarie föreningsstämma beslutade stämman att anta nya stadgar för beslut om nya inglasade balkonger.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-01. Vid stämman deltog 17 medlemmar, stämman hölls för beslut om nya inglasade balkonger och medlemmarna röstade enhälligt ja.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Vattenfall/Luleå energi
Fjärrvärme	Gällivare Energi

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 38 (38) 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	2 080	2 027	1 919	1 952	1 982
Resultat efter fin.poster i tkr	38	131	-104	288	327
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	850	810	810	810	810
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	93	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	656	628	654	589	609
Energikostnad, kr/m2 totalyta	344	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 022	1 064	1 106	519	554
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 100	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	1,7	1,8	1,9	2
Räntekänslighet i %	1,3	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	816	850	864	947	958
Soliditet i %	63,4	63,3	59,3	74,7	73
Sparande, kr/m2 totalyta	146	156	100	184	170

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 högt= 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 2 411 816kr. Under året har föreningen amorterat 100 128kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 24 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	241 000	2 006 795	2 565 893	131 302
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-12			131 302	-131 302
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-132 897	132 897	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		52 001	-52 001	
Årets resultat				37 799
Vid årets slut	241 000	1 925 899	2 778 091	37 799

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 778 091
Årets resultat	37 799
Totalt att disponera	2 815 890

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 815 890**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 079 935	2 026 987
Övriga rörelseintäkter	3	11 102	7 225
		<u>2 091 037</u>	<u>2 034 212</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 549 136	-1 481 811
Underhåll	5	-132 897	-63 202
Övriga externa kostnader	6	-36 590	-33 083
Personalkostnader	7	-117 615	-107 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-173 486	-173 486
		<u>-2 009 724</u>	<u>-1 859 235</u>
Rörelseresultat		81 313	174 977
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	615	78
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-44 129	-43 753
		<u>-43 514</u>	<u>-43 675</u>
Resultat efter finansiella poster		37 799	131 302
Resultat före skatt		37 799	131 302
Årets resultat	11	<u>37 799</u>	<u>131 302</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	12,23	5 905 082	6 038 745
Inventarier	13	5 247	7 870
Pågående nyanläggningar och förskott	14	20 432	9 375
		<u>5 930 761</u>	<u>6 055 990</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>5 931 261</u>	<u>6 056 490</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		331	-
Aktuell skattefordran		12 240	14 690
Avräkning HSB Norr ek för		1 861 982	1 661 974
Övriga fordringar	15	12 149	40 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	41 971	39 361
		<u>1 928 673</u>	<u>1 756 114</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 928 673</u>	<u>1 756 114</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 859 934</u>	<u>7 812 604</u>

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

Inbetalda insatser		241 000	241 000
Yttre underhållsfond	17	1 925 899	2 006 795
		<u>2 166 899</u>	<u>2 247 795</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 778 091	2 566 893
Årets resultat		37 799	131 302
		<u>2 815 890</u>	<u>2 697 195</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**4 982 789** **4 944 990***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	23		
Skulder till kreditinstitut	18	94 412	2 411 816
Övriga långfristiga skulder		9 500	9 500
		<u>103 912</u>	<u>2 421 316</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	19	2 317 404	100 128
Leverantörsskulder		40 988	19 741
Fond för inre underhåll	20	32 147	33 236
Övriga skulder	21	46 085	42 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	336 609	250 858
		<u>2 773 233</u>	<u>446 298</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**7 859 934** **7 812 604**

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	81 313	174 977
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	173 485	173 485
	<u>254 798</u>	<u>348 462</u>
Erhållen ränta	615	78
Erlagd ränta	-44 286	-43 356
	<u>211 127</u>	<u>305 184</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	39 507	-28 003
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	97 759	-331 761
	<u>348 393</u>	<u>-54 580</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Pågående	-11 057	-9 375
Förvärv mark	-37 200	-
	<u>-48 257</u>	<u>-9 375</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-100 128	-100 128
Deposition	-	-3 500
	<u>-100 128</u>	<u>-103 628</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	200 008	-167 583
Likvida medel vid årets början	1 661 974	1 829 557
Likvida medel vid årets slut	1 861 982	1 661 974
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 861 982	1 661 974
	<u>1 861 982</u>	<u>1 661 974</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 1,6% 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 ränteutgifter 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 347 360kr

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*	1 811 124	1 775 604
Hysesintäkter	144 607	143 736
Intäkter el	69 908	47 474
Intäkter bredband	52 500	52 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 796	7 723
	<u>2 079 935</u>	<u>2 027 037</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-50
	<u>2 079 935</u>	<u>2 026 987</u>

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme och kabel- tv. Boende debeteras imd el.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	7 100	7 100
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	4 002	125
	<u>11 102</u>	<u>7 225</u>

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	163 252	159 288
Snöröjning och halkbekämpning	49 790	41 563
Reparationer	68 539	129 454
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	131 336	137 900
Uppvärmning	534 283	445 021
Vatten	147 374	134 786
Renhållning	93 485	87 322
Förvaltningskostnader	190 218	180 688
Försäkring	27 349	25 535
Fastighetsskatt/avgift	58 765	56 315
Kommunikation och media		
Datakommunikation	58 200	58 200
Kabel-TV	26 545	25 739
	<u>1 549 136</u>	<u>1 481 811</u>

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll huskropp utvändigt	132 897	-
Utfört underhåll garage och parkering	-	63 202
	132 897	63 202

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsmaterial, kreditupplysningar	10 403	8 661
Bolagsverket	5 000	66 000
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	21 187	-41 578
	36 590	33 083

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	83 300	76 900
Övriga personalkostnader	7 199	5 648
Sociala kostnader	27 116	25 105
	117 615	107 653

Vicevärd har varit Per-Erik Ruisniemi

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	170 862	170 862
Inventarier	2 624	2 624
	173 486	173 486

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	615	78
Summa	615	78

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	44 683	43 497
Övriga finansiella kostnader	-554	256
Summa	44 129	43 753

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	37 799	131 302
Reservering till yttre underhållsfond	-52 000	-30 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-132 896	-63 202
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-147 097	38 100

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:</i>		
-Vid årets början	10 659 606	10 659 606
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	10 659 606	10 659 606
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 957 646	-4 786 784
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-170 863	-170 862
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 128 509	-4 957 646
 Bokfört värde byggnader	5 531 097	5 701 960
Bokfört värde mark	373 985	336 785
Summa bokfört värde byggnader och mark	5 905 082	6 038 745
 Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1967)	15 735 000	15 735 000
Taxeringsvärde mark:	5 113 000	5 113 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	13 117	13 117
	13 117	13 117
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 247	-2 623
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 623	-2 624
	-7 870	-5 247
Redovisat värde vid årets slut	5 247	7 870

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början Balkonger	9 375	-
Pågående nyanläggningar balkonger	11 057	9 375
Redovisat värde vid årets slut	20 432	9 375

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	4 493	329 080
Skattekonto	7 656	-288 991
	12 149	40 089

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	7 874	-
Fastighetsförsäkring	18 831	17 934
Kabel-tv	6 838	6 628
Bredband	4 750	4 750
Telefon	-	3 960
Bevakningskostnader	-	3 705
Förskottsmoms	753	935

Övrigt	2 925	3 449
Upplupen intäkt	-	-2 000
	41 971	39 361

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 006 795	2 039 997
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	52 000	30 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-132 896	-63 202
Fondbehållning vid årets slut	1 925 899	2 006 795

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	1,58%	65 984	83 976
Stadshypotek	2025-10-31	4,78%	104 900	115 388
Stadshypotek	2024-12-01	1,55%	59 332	81 580
Stadshypotek	2024-12-01	1,81%	756 600	776 000
Stadshypotek	2024-06-01	1,61%	1 425 000	1 455 000
Totala skulder på bokslutsdagen			2 411 816	2 511 944
Nästa års amortering			-87 778	-100 128
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-327 964	-368 204
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			1 996 074	2 043 612
Totala skulder på bokslutsdagen			2 411 816	2 511 944
Avgår kortfristig del			-2 317 404	-100 128
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			94 412	2 411 816

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	87 778	100 128
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 229 626	-
	2 317 404	100 128

Not 20 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	33 236	33 236
Uttag under året	-1 089	-
Vid årets utgång	32 147	33 236

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	25 890	23 970
Upplupna arbetsgivaravgifter	20 015	18 005
Övrigt	180	360
	46 085	42 335

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	1 084	1 242
Förutbetalda avgifter/hyror	157 962	152 038
Borevision	15 000	10 700
El	14 366	15 282
Fjärrvärme	75 159	61 930
Vatten	37 930	-
Renhållning	19 551	3 714
Renhållning	-	5 952
Övrigt	15 557	-
	336 609	250 858

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	3 889 900	3 889 900
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	3 889 900	3 889 900
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Jerker Johansson

Per-Erik Ruisniemi

Mats Rydbjörk

Ira Hug

Erik Johansson

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

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 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 Alen i Gällivare, org.nr. 797900-0325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alen i Gällivare för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Alen i Gällivare för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JERKER JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 12:03:07



MATS RYDBJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 07:56:23



PER-ERIK RUISNIEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 20:35:53



IRA HUG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 17:58:40



ERIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 17:57:41



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 15:49:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 15:48:02

