



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Malmen i Gällivare
797900-0242

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Malmen i Gällivare, 797900-0242 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 fastigheterna Järnet 1 och Malmen 11. På fastigheten har under år 1958 uppförts 4 hus med adress Malmbergsvägen 1 A-C, Norskavägen 2 A-C och 4 samt Agda Rösselsgata 2 A-B och innehåller 79 bostadsrätter, 5 bostadsrättslokaler, 5 lokaler och 2 sophus, samtliga bostadsrättslokaler hyrs ut som 1 lokal. Föreningen har sitt säte i Gällivare kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Lägenhetstyp

Föreningens ytor fördelar sig enligt följande sammanställning

Bostadsrättslägenheter	Antal	Yta m2
1 rum och kök	9	298
2 rum och kök	25	1 397
3 rum och kök	32	2 430
4 rum och kök	13	1 157
Summa bostadsrättslägenheter	79	5 282

Bostadsrättslokaler	Antal	Yta m2
Bostadsrättslokaler	5	486
Summa bostadsrättslokaler	5	486

Summa upplåtna ytor med bostadsrätt	84	5 768
-------------------------------------	----	-------

Övriga uthyrningsbara ytor	Antal	Yta m2
Lokaler	5	480
Förråd	1	19
Garageplatser	20	328
Övriga uthyrningsbara ytor	110	6 595

Föreningens totala uthyrningsbara ytor	110	6 594
---	------------	--------------

Bilplatser med motorvärmare	57
-----------------------------	----

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1987	Mark	2012	Relining avlopp
1989	Avloppsstammar	2016	Termostatventiler
1996	Ventilation	2018	FTX-aggregat med tilläggsisolering
2006	Fasadrenovering	2018	Garageportar
2007	Gemensamhetsel lgh	2020	Inglasade balkonger
2008	Parkeringsplatser	2021	FTX-aggregat Hus C
2010	Motorvärmastyrning	2022	Byte ventilations aggregat lokal
2011	Gårdsupprustning	2022-2023	Byte el- centraler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fortsatt byte el- centraler

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 28 augusti 2023.

Då konstaterades mindre fasadskador.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen byte av tak samt byte av 1-2 ventilationsaggregat.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2,5 % fr o m 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat höja årsavgifter med 4,5% fr.o.m 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 928 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2023.

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

Årets avsättning till underhållsfond 152 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Britta Grennefors	ordförande
Anders Larsson	vice ordförande, sekreterare
Kerstin Stålnacke	ledamot
Mats Isaksson	ledamot
Daniel Ölvebo	ledamot
Inga Lill Eriksson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Britta Grennefors och Daniel Ölvebo.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Britta Grennefors, Anders Larsson, och Kerstin Stålnacke, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Annika Elfmark (sk) och Anna Hellman.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representanter i HSB Norrs årsstämma har varit Britta Grennefors samt Anders Larsson som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. Vid stämman deltog 10 medlemmar.

Vid stämman fattades beslut att anta HSBs nya normalstadgar, beslut 1 av 2. Beslutet var enhälligt.

En motion hade inkommit om att byta balkongdörrar då vissa är skeva och läcker värme. Stämman avslår motionen.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-12. Vid stämman deltog 6 medlemmar.

Vid stämman fattades beslut att anta HSBs nya normalstadgar, beslut 2 av 2. Beslutet var enhälligt.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 90 (92) 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.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	6 091	5 929	5 900	5 874	5 941
Resultat efter fin.poster i tkr	-420	-48	318	383	776
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	928	757	738	794	794
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	88	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	791	623	681	628	654
Energikostnad, kr/m2 totalyta	403	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 067	3 156	3 434	3 533	3 632
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 506	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,3	1,8	1,7	1,8	2,5
Räntekänslighet i %	4,2	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	261	257	340	337	344
Soliditet i %	26,9	27,9	27,6	26,2	23,6
Sparande, kr/m2 totalyta	53	206	188	248	219

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 20 221 428 kr. Under året har föreningen amorterat 587 358 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 34 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	253 800	1 603 294	6 795 949	-48 981
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-12			-48 980	48 981
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-31 118	31 118	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		152 000	-152 000	
Årets resultat				-429 145
Vid årets slut	253 800	1 724 176	6 626 087	-429 145

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på ökade drift och räntekostnader. Föreningen har från och med 2024-01-01 höjt årsavgifterna med 4,5%. Årets underskott kommer inte påverka framtida möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 626 086
Årets resultat	-429 145
Totalt att disponera	6 196 941

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	6 196 941
--------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar 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	6 090 634	5 929 200
Övriga rörelseintäkter	3	71 336	60 759
		<u>6 161 970</u>	<u>5 989 959</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-5 216 870	-4 106 804
Underhåll	5	-31 118	-664 968
Övriga externa kostnader	6	-91 513	-53 061
Personalkostnader	7	-91 927	-100 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-749 921	-742 722
		<u>-6 181 349</u>	<u>-5 667 665</u>
Rörelseresultat		-19 379	322 294
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		37 196	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	40 436	4 250
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-478 499	-374 237
		<u>-400 867</u>	<u>-369 987</u>
Resultat efter finansiella poster		-420 246	-47 693
Resultat före skatt		-420 246	-47 693
Aktuell skatt	11	-8 899	-1 288
Årets resultat	12	<u>-429 145</u>	<u>-48 981</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	13,26	24 339 836	24 887 812
Pågående nyanläggningar och förskott	15	40 775	13 275
		<u>24 380 611</u>	<u>24 901 087</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	16	500	1 500 500
		<u>500</u>	<u>1 500 500</u>
Summa anläggningstillgångar		24 381 111	26 401 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 563	2 689
Aktuell skattefordran		704	6 234
Avräkning HSB Norr ek för		3 057 339	3 065 429
Övriga fordringar	17	17 298	56 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	326 350	282 440
		<u>3 409 254</u>	<u>3 412 939</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	19	1 537 195	-
		<u>1 031 139</u>	<u>1 015 735</u>
Summa omsättningstillgångar		5 977 588	4 428 674
SUMMA TILLGÅNGAR		30 358 699	30 830 261

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

Inbetalda insatser		253 800	253 800
Yttre underhållsfond	20	1 724 177	1 603 294
		<u>1 977 977</u>	<u>1 857 094</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		6 626 086	6 795 949
Årets resultat		-429 145	-48 981
		<u>6 196 941</u>	<u>6 746 968</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**8 174 918 8 604 062*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	26		
Övriga långfristiga skulder	21	15 878 014	15 672 355
		<u>150 000</u>	<u>150 000</u>
		<u>16 028 014</u>	<u>15 822 355</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	22	4 343 414	5 136 431
Leverantörsskulder		360 408	424 339
Aktuell skatteskuld		8 899	1 288
Fond för inre underhåll	23	117 427	117 427
Övriga skulder	24	36 447	34 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	1 289 172	689 501
		<u>6 155 767</u>	<u>6 403 844</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**30 358 699 30 830 261**

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	8 919	321 006
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8 899	1 288
Deposition	-	10 000
Avskrivningar	749 922	742 722
	<u>767 740</u>	<u>1 075 016</u>
Erhållen ränta	20 786	4 250
Erlagd ränta	-476 832	-372 018
Betald skatt	-8 900	-1 288
	<u>302 794</u>	<u>705 960</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	5 431	-29 222
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	553 088	177 918
	<u>861 313</u>	<u>854 656</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-201 946	-572 325
Pågående projekt	-27 500	-13 275
Fastränteplacering	-1 537 195	-
Avslut räntefond	1 500 000	-
	<u>-266 641</u>	<u>-585 600</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-587 358	-652 924
	<u>-587 358</u>	<u>-652 924</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>7 314</u>	<u>-383 868</u>
Likvida medel vid årets början	<u>4 081 165</u>	<u>4 465 033</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>4 088 479</u>	<u>4 081 165</u>
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1 031 139	1 015 735
Avräkning HSB Norr ek för	3 057 340	3 065 430
	<u>4 088 479</u>	<u>4 081 165</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 1,7% 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 slutförfallodatum 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.

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*	4 782 108	4 259 483
Hysesintäkter	1 123 081	1 007 773
Intäkter el	216 187	272 742
Intäkter bredband	118 500	118 500
Intäkter balkonger	321 960	321 960
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 814	13 499
Intäkter gemensamhetsutrymmen	-	-749
	6 578 650	5 993 208
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall**	-416 016	-
Rabatter/Avdrag	-72 000	-64 008
	6 090 634	5 929 200

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv, p-plats. I årsavgiften 2022 räknades inte årsavgifter för lokaler med därav stor differens.

**Avgiftsbortfall avser avgiftsbortfall bostadsrättslokaler som hyrs ut som lokal. Avgiftsbortfall räknades inte med 2022.

Ett obligatoriskt tillägg tillkommer för bredband, individuell mätning och debitering av el och en balkongavgift.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	4 515	4 265
Övriga rörelseintäkter, andrahandsuthyrningar mm	66 821	56 494
	71 336	60 759

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	392 162	497 445
Snöröjning och halkbekämpning	143 826	102 536
Reparationer	675 696	467 419
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	463 574	485 719
Uppvärmning	1 377 942	1 100 410
Vatten	813 796	458 106
Renhållning	235 977	215 684
Förvaltningskostnader	701 943	362 347
Försäkring	96 542	92 808
Fastighetsskatt/avgift	166 441	160 911
Kommunikation och media		
Datakommunikation	110 599	123 128
Kabel-TV	38 372	40 291
	5 216 870	4 106 804

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll lokaler,	-	77 500
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	7 504	-
Utförd underhåll installationer	23 614	375 395
Utfört underhåll mark	-	7 194
Utfört underhåll garage och parkering	-	204 879
	31 118	664 968

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	5 390	4 229
Telefon och porto mm	19 343	3 450
Kundförluster	14 880	-
Risikkostnader	24 908	11 203
Bolagsverket, gåvor	3 734	3 600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	23 258	30 579
	91 513	53 061

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	69 450	75 950
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	3 000
Övriga personalkostnader	1 442	4 134
Sociala kostnader	17 035	17 026
	91 927	100 110

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	572 603	562 859
Inventarier	-	2 545
Markinventarier	177 318	177 318
	749 921	742 722

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter transaktionskonto	39 279	2 603
Övriga ränteintäkter	1 157	1 647
Summa	40 436	4 250

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	478 499	374 237
Summa	478 499	374 237

Not 11 Statlig inkomstskatt

	2023	2022
Schablonintäkt Celina Fondförvaltning AB	6 005	6 252
Utdelning finansiella anläggningstillgångar	37 196	-
Underlag för statlig inkomstskatt	43 201	6 252

Statlig inkomstskatt	8 899	1 288
-----------------------------	--------------	--------------

Not 12 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-429 145	-48 981
Reservering till yttre underhållsfond	-152 000	-142 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	31 118	664 968
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-550 027	473 987

Ianspråktagande 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	43 791 087	43 218 762
-Årets anskaffningar, el- central	201 946	572 325
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	43 993 033	43 791 087

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-19 007 275	-18 267 098
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-749 922	-740 177
Summa ackumulerade avskrivningar	-19 757 197	-19 007 275

Bokfört värde byggnader	24 235 836	24 783 812
Bokfört värde mark	104 000	104 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	24 339 836	24 887 812

Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1958)	37 673 000	37 673 000
Taxeringsvärde mark:	13 218 000	13 218 000

Not 14 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	24 259	24 259
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	24 259	24 259

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-24 259	-21 714
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-	-2 545
Summa ackumulerade avskrivningar	-24 259	-24 259
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	13 275	
Utredning tak & ventilation	27 500	13 275
Redovisat värde vid årets slut	40 775	13 275

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel HSB Norr	500	500
Celina Fondförvaltnings AB	-	1 500 000
Redovisat värde vid årets slut	500	1 500 500

Not 17 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran	-	39 518
Skattekonto	17 298	16 629
	17 298	56 147

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	19 650	-
Gemensamhetsel	72 458	85 067
Kabel-tv	25 118	10 080
Bredbandsbolaget	15 000	30 000
Fastighetsförsäkring	66 887	63 104
Fastighetsskötsel	90 076	86 731
Förskottsmoms	37 161	7 458
	326 350	282 440

Not 19 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank	1 031 139	1 015 735
	1 031 139	1 015 735

Not 20 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 603 294	2 126 262
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	152 000	142 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-31 117	-664 968
Fondbehållning vid årets slut	1 724 177	1 603 294

Not 21 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2028-03-01	4,65%	3 745 303	3 851 555
Sparbanken Nord	2028-05-27	4,45%	803 770	828 572
Stadshypotek	2024-09-30	1,75%	1 190 600	1 237 600
Stadshypotek	2024-06-01	1,50%	2 687 378	2 753 734
Stadshypotek	2025-03-01	1,62%	3 745 303	3 851 555
Stadshypotek	2025-03-01	1,62%	3 745 303	3 851 555
Stadshypotek	2025-03-01	2,13%	3 745 303	3 851 555
Stadshypotek	2027-09-01	4,78%	558 468	582 660
Totala skulder på bokslutsdagen			20 221 428	20 808 786
Nästa års amortering			-578 792	-595 924
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 315 168	-2 383 696
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			17 327 468	17 829 166
Totala skulder på bokslutsdagen			20 221 428	20 808 786
Avgår kortfristig del			-4 343 414	-5 136 431
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			15 878 014	15 672 355

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	578 792	595 924
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 764 622	4 540 507
	4 343 414	5 136 431

Not 23 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	117 427	120 202
Uttag under året	-	-2 775
Vid årets slut	117 427	117 427

Not 24 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	22 035	22 485
Upplupna arbetsgivaravgifter	12 519	12 433
Momsskuld	213	-
Övriga kortfristiga skulder	1 680	-60
	36 447	34 858

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	11 060	9 393
Förutbetalda avgifter/hyror	642 897	444 767
Borevision	12 887	12 000
El	53 345	58 738
Fjärrvärme	202 192	155 223
Vatten	271 611	-
Renhållning	52 158	7 425
Snöröjning	43 022	-
Övrigt	-	1 955
	1 289 172	689 501

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	23 189 000	23 189 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

23 189 000	23 189 000
-------------------	-------------------

Eventalförpliktelser

<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-------------	-------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Britta Grennefors

Anders Larsson

Kerstin Stålnacke

Mats Isaksson

Daniel Ölvebo

Inga Lill Eriksson

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

Monica Larsson
Av föreningen vald revisor

Pia Andersson
BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Malmen i Gällivare, org.nr 797900-0242.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Malmen 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Monica Larsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

BRITTA GRENNEFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 21:58:04



INGA-LILL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:05:20



KERSTIN STÅLNACKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 08:49:46



MATS ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:43:39



ANDERS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 14:04:02



DANIEL ÖLVEBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 23:42:24



MONICA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 13:14:54



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:14:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MONICA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 14:08:16



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:12:29



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, 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.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.