

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Korpen i Gällivare, 797900-0267 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 Epedemisjukhuset 6. På fastigheten har under år 1956 uppförts ett hus med adress Luleåvägen 18 A - 20 C och innehåller 49 bostadsrätter och en lokal. Desstuom finns 1 sophus. Föreningen har sitt säte i Gällivare kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

### Lägenhetstyp

| Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande | <i>Antal</i> | <i>Yta m2</i> |
|-----------------------------------------------------|--------------|---------------|
| 1 rum och kök                                       | 9            | 289           |
| 2 rum och kök                                       | 35           | 1 900         |
| 3 rum och kök                                       | 3            | 214           |
| 4 rum och kök                                       | 2            | 185           |
| Bostäder                                            | 49           | 2 588         |
| Lokaler                                             | 1            | 150           |
| Garageplatser                                       | 8            | 154           |
| Bilplatser med motorvärmare.                        | 38           |               |

## Underhåll

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

### Gjorda underhåll och investeringar

|      |                                          |      |                       |
|------|------------------------------------------|------|-----------------------|
| 1987 | Fönster                                  | 2013 | Ventilation elcentral |
| 1988 | Badrum                                   | 2013 | Motorvärmarstyrning   |
| 1990 | Lägenhetsdörrar, låssystem               | 2015 | Tak                   |
| 1996 | Stammar, badrum                          | 2021 | Byte elsystem         |
| 2007 | Gemensamhetsel                           | 2022 | Byte dörrar           |
| 2010 | Aluminiumklädning fönster, balkongdörrar |      |                       |
| 2011 | Bastu, Relax                             |      |                       |
| 2013 | Mark servitut sophus                     |      |                       |

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Underhåll under året, byte närvarostyrda led lampor källare/lokaler samt arbete med radontätning källare.

Föreningen har påbörjat arbete att byta elmätare i lägenheter.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-10-23.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen byte värmeledningsnät och målning trapphus/källare.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 2% fr o m 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifter med 2,5% fr o m 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt 865 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 94 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

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

### **Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Renée Vikström    | ordförande      |
| Britt-Inger Lampa | vice ordförande |
| Monika Karlsson   | sekreterare     |
| Marianne Kult     | ledamot         |
| Stefan Nilsson    | HSB-ledamot     |

Suppleant

Ingemar Isaksson

Emil Rundén

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Renée Vikström och Monika Karlsson samt Ingemar Isaksson och Emil Rundén.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Renée Vikström, Britt-Inger Lampa, Marianne Kult och Monika Karlsson, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Monica Larsson med Inga-Lill Eriksson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### **Valberedning**

Valberedning har varit styrelsen. Renée Vikström (sk) och resten av styrelsen.

## Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs årsstämma har varit Renée Vikström samt Monika Karlsson som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. Vid stämman deltog 8 medlemmar. På föreningsstämman togs första beslutet att anta nya normalstadgar 2023, beslutet blev enhälligt.

## Extra föreningsstämma

Föreningen har under året haft extra föreningsstämma 2023-10-03 för att ta beslut om att anta nya normalstadgar 2023. Vid extra föreningsstämma deltog 7 medlemmar och beslutat att anta nya normalstadgar blev enhälligt.

## Väsentliga avtal

| <i>Avtalstyp</i>  | <i>Leverantör</i>       |
|-------------------|-------------------------|
| Datakommunikation | Telenor                 |
| Kabel-TV          | Tele 2                  |
| Administration    | HSB Norr                |
| Fastighetsskötsel | HSB Norr                |
| El                | Luleå energi/Vattenfall |
| Fjärrvärme        | Gällivare Energi        |

## Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 50 (50) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet 48st år 2020 understiger antal bostadsrätter i föreningen är att Norrbottens Läns Landsting äger flera lägenheter. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

|                                               | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|-----------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr                         | 2 469 | 2 406 | 2 382 | 2 355 | 2 255 |
| Resultat efter fin.poster i tkr               | 408   | 361   | 388   | 209   | 90    |
| Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt   | 865   | 778   | 767   | 756   | 744   |
| Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %        | 93    | -     | -     | -     | -     |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta                 | 599   | 642   | 622   | 598   | 566   |
| Energikostnad, kr/m2 totalyta                 | 268   | -     | -     | -     | -     |
| Skuldsättning, kr/m2 totalyta                 | 573   | 967   | 1 006 | 1 046 | 1 086 |
| Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt | 605   | -     | -     | -     | -     |
| Genomsnittlig ränta lån i %                   | 2,9   | 1,9   | 1,7   | 1,7   | 1,9   |
| Räntekänslighet i %                           | 0,7   | -     | -     | -     | -     |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta          | 1 185 | 1 217 | 1 216 | 1 186 | 1 268 |
| Soliditet i %                                 | 75,2  | 67,9  | 66,7  | 63,9  | 64,1  |
| Sparande, kr/m2 totalyta                      | 210   | 227   | 218   | 229   | 211   |

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](https://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 655 781kr. Under året har föreningen löst ett lån på 882 274kr samt amorterat på kvarvarande lån 108 768kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 15,2 år.

#### Förändring i eget kapital

|                                                        | <i>Inbetalda<br/>insatser</i> | <i>Upplåtelse<br/>avgifter</i> | <i>Yttre<br/>underhållsfond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                                       | 101 875                       | 31 465                         | 3 332 405                       | 3 529 417                      | 360 983               |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut 2023-05-30  |                               |                                |                                 | 360 983                        | -360 983              |
| Ianspråktagande av yttre fond<br>enligt styrelsebeslut |                               |                                |                                 |                                |                       |
| Reservering till yttre fond<br>enligt styrelsebeslut   |                               |                                | 94 000                          | -94 000                        |                       |
| Årets resultat                                         |                               |                                |                                 |                                | 408 150               |
| <b>Vid årets slut</b>                                  | <b>101 875</b>                | <b>31 465</b>                  | <b>3 426 405</b>                | <b>3 796 400</b>               | <b>408 150</b>        |

#### Resultatdisposition

|                                                              | <i>Belopp</i>    |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b> |                  |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond        | 3 796 400        |
| Årets resultat                                               | 408 150          |
| <b>Totalt att disponera</b>                                  | <b>4 204 550</b> |

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **4 204 550**

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-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 469 349                         | 2 406 303                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 27 826                            | 140 301                           |
|                                                   |            | <u>2 497 175</u>                  | <u>2 546 604</u>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift                                             | 4          | -1 748 165                        | -1 759 009                        |
| Underhåll                                         | 5          | -                                 | -93 637                           |
| Övriga externa kostnader                          | 6          | -43 204                           | -26 666                           |
| Personalkostnader                                 | 7          | -52 921                           | -52 878                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8          | -199 407                          | -193 778                          |
| Övriga rörelsekostnader                           | 9          | -                                 | -7 947                            |
|                                                   |            | <u>-2 043 697</u>                 | <u>-2 133 915</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>453 478</b>                    | <b>412 689</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 10         | 16 872                            | 352                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11         | -62 200                           | -52 058                           |
|                                                   |            | <u>-45 328</u>                    | <u>-51 706</u>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>408 150</b>                    | <b>360 983</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>408 150</b>                    | <b>360 983</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             | 12         | <u>408 150</u>                    | <u>360 983</u>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 13,23      | 7 391 483         | 7 590 890         |
|                                                 |            | <u>7 391 483</u>  | <u>7 590 890</u>  |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Andel i HSB Norr ek för                         |            | 500               | 500               |
|                                                 |            | <u>500</u>        | <u>500</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>7 391 983</b>  | <b>7 591 390</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>           |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                  |            | 59                | 11 546            |
| Avräkning HSB Norr ek för                       |            | 1 131 432         | 3 153 574         |
| Övriga fordringar                               | 15         | 21 126            | 36 133            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 16         | 78 241            | 43 421            |
|                                                 |            | <u>1 230 858</u>  | <u>3 244 674</u>  |
| <b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>          |            | <b>1 700 000</b>  | <b>-</b>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>2 930 858</b>  | <b>3 244 674</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>10 322 841</b> | <b>10 836 064</b> |

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### *Eget kapital*

#### *Bundet eget kapital*

|                      |    |                  |                  |
|----------------------|----|------------------|------------------|
| Inbetalda insatser   |    | 101 875          | 101 875          |
| Upplåtelseavgift     |    | 31 465           | 31 465           |
| Yttre underhållsfond | 17 | 3 426 405        | 3 332 405        |
|                      |    | <u>3 559 745</u> | <u>3 465 745</u> |

#### *Fritt eget kapital*

|                     |  |                  |                  |
|---------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat |  | 3 796 400        | 3 529 417        |
| Årets resultat      |  | 408 150          | 360 983          |
|                     |  | <u>4 204 550</u> | <u>3 890 400</u> |

### **Eget kapital vid räkenskapsårets slut**

**7 764 295      7 356 145**

### *Långfristiga skulder*

|                             |          |                |                  |
|-----------------------------|----------|----------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 23<br>18 | 664 738        | 1 655 781        |
|                             |          | <u>664 738</u> | <u>1 655 781</u> |

### *Kortfristiga skulder*

|                                              |    |                  |                  |
|----------------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 19 | 991 043          | 991 042          |
| Leverantörsskulder                           |    | 63 538           | 228 585          |
| Aktuell skatteskuld                          |    | 11 856           | 8 684            |
| Fond för inre underhåll                      | 20 | 333 469          | 317 208          |
| Övriga skulder                               | 21 | 27 226           | 20 138           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 | 466 676          | 258 481          |
|                                              |    | <u>1 893 808</u> | <u>1 824 138</u> |

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**10 322 841      10 836 064**

## KASSAFLÖDESANALYS

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 453 478                           | 412 689                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                                   |                                   |
| Avskrivningar                                                                       | 199 408                           | 193 778                           |
| Restvärdesavskrivningar                                                             | -                                 | 7 947                             |
|                                                                                     | <u>652 886</u>                    | <u>614 414</u>                    |
| Erhållen ränta                                                                      | 16 872                            | 352                               |
| Erlagd ränta                                                                        | -68 816                           | -46 425                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>600 942</b>                    | <b>568 341</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | -11 658                           | 14 120                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | 79 616                            | 91 315                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>668 900</b>                    | <b>673 776</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -                                 | -912 213                          |
| Utrangering                                                                         | -                                 | -27 568                           |
| Kortfristig placering                                                               | -850 000                          | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-850 000</b>                   | <b>-939 781</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -991 042                          | -108 768                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-991 042</b>                   | <b>-108 768</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 172 142</b>                 | <b>-374 773</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>3 153 574</b>                  | <b>3 528 347</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 981 432</b>                  | <b>3 153 574</b>                  |
| <b>Likvida medel</b>                                                                |                                   |                                   |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>                               |                                   |                                   |
| Avräkning HSB Norr ek för                                                           | 1 131 432                         | 3 153 574                         |
| Bunden placering, högst 3 månader                                                   | 850 000                           | -                                 |
|                                                                                     | <u>1 981 432</u>                  | <u>3 153 574</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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFAR 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 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 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 444 310 kr

#### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/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*                                        | 2 243 939        | 2 194 168        |
| Hysesintäkter                                       | 92 644           | 91 236           |
| Intäkter el                                         | 73 173           | 54 776           |
| Intäkter bredband                                   | 73 500           | 73 500           |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 7 708            | 14 239           |
|                                                     | <u>2 490 964</u> | <u>2 427 919</u> |

#### Avgår

|                                        |                  |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Avsättning för fond för inre underhåll | -21 615          | -21 615          |
| Rabatter/Avdrag                        | -                | -1               |
|                                        | <u>2 469 349</u> | <u>2 406 303</u> |

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten, värme och kabel-tv. Föreningen tillämpar imd el till boende.

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                          | 2023          | 2022           |
|----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Lönebidrag och företagsstöd                              | 3 670         | 3 130          |
| Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm | 24 156        | 137 171        |
|                                                          | <u>27 826</u> | <u>140 301</u> |

#### Not 4 Drift

|                                     | 2023             | 2022             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                   | 141 439          | 175 780          |
| Snöröjning och halkbekämpning       | 124 179          | 106 015          |
| Reparationer                        | 85 522           | 156 771          |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |                  |                  |
| El                                  | 216 242          | 231 926          |
| Uppvärmning                         | 376 614          | 318 265          |
| Vatten                              | 182 138          | 194 988          |
| Renhållning                         | 117 827          | 87 230           |
| Förvaltningskostnader               | 272 905          | 266 314          |
| Försäkring                          | 45 680           | 52 220           |
| Fastighetsskatt/avgift              | 69 316           | 69 316           |
| Kommunikation och media             |                  |                  |
| Datakommunikation                   | 74 687           | 74 697           |
| Kabel-TV                            | 25 551           | 25 487           |
| Övriga driftskostnader              | 16 065           |                  |
|                                     | <u>1 748 165</u> | <u>1 759 009</u> |

#### Not 5 Underhåll

|                                 | 2023     | 2022          |
|---------------------------------|----------|---------------|
| Utförd underhåll installationer | -        | 93 637        |
|                                 | <u>-</u> | <u>93 637</u> |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                                  | 2023          | 2022          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Garageplatser extern, förbrukningsmtrl           | -             | 1 595         |
| Telefon och porto mm                             | 4 477         | 3 680         |
| Kundförluster                                    | 23            | -             |
| Risk- och bankkostnader                          | 17 126        | -             |
| Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm         | 800           | 800           |
| Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB | 20 778        | 20 591        |
|                                                  | <b>43 204</b> | <b>26 666</b> |

**Not 7 Personalkostnader**

|                                                               | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b> |               |               |
| Arvoden enligt stämmobeslut                                   | 36 500        | 36 700        |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut                           | 1 000         | 2 000         |
| Övriga personalkostnader                                      | 3 501         | 3 000         |
| Sociala kostnader                                             | 11 920        | 11 178        |
|                                                               | <b>52 921</b> | <b>52 878</b> |

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                 | 2023           | 2022           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Byggnader       | 194 407        | 188 278        |
| Inventarier     | -              | 500            |
| Markinventarier | 5 000          | 5 000          |
|                 | <b>199 407</b> | <b>193 778</b> |

**Not 9 Övriga rörelsekostnader**

|                       | 2023     | 2022          |
|-----------------------|----------|---------------|
| Restvärdesavskrivning | -        | -7 947        |
|                       | <b>-</b> | <b>-7 947</b> |

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                      | 2023          | 2022       |
|----------------------|---------------|------------|
| Övriga ränteintäkter | 16 872        | 352        |
| <b>Summa</b>         | <b>16 872</b> | <b>352</b> |

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                           | 2023          | 2022          |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 62 200        | 52 058        |
| <b>Summa</b>                              | <b>62 200</b> | <b>52 058</b> |

**Not 12 Årets resultat**

|                                                                  | 2023           | 2022           |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets resultat                                                   | 408 150        | 360 983        |
| Reservering till yttre underhållsfond                            | -94 000        | -97 000        |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond                          | -              | 93 637         |
| <b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b> | <b>314 150</b> | <b>357 620</b> |

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                                     | 14 537 681        | 13 625 468        |
| -Årets anskaffningar dörrar                           | -                 | 939 781           |
| -Årets utrangeringar                                  | -                 | -27 568           |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>14 537 681</b> | <b>14 537 681</b> |
| <br><i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>    |                   |                   |
| -Vid årets början                                     | -6 960 383        | -6 786 727        |
| -Årets utrangering                                    |                   | 19 621            |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet  | -199 407          | -193 277          |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>               | <b>-7 159 790</b> | <b>-6 960 383</b> |
| <br>Bokfört värde byggnader                           | 7 377 891         | 7 577 298         |
| Bokfört värde mark                                    | 13 592            | 13 592            |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>         | <b>7 391 483</b>  | <b>7 590 890</b>  |
| <br>Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1955)          | 16 549 000        | 16 549 000        |
| Taxeringsvärde mark:                                  | 4 979 000         | 4 979 000         |

**Not 14 Inventarier**

|                                                       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                |                |                |
| Vid årets början                                      | 20 777         | 20 777         |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>          | <b>20 777</b>  | <b>20 777</b>  |
| <br><i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>     |                |                |
| Vid årets början                                      | -20 777        | -20 277        |
| Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet | -              | -500           |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>               | <b>-20 777</b> | <b>-20 777</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>            | <b>-</b>       | <b>-</b>       |

**Not 15 Övriga fordringar**

|             | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 21 126        | 20 731        |
| Moms        | -             | 15 402        |
|             | <b>21 126</b> | <b>36 133</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                      | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|----------------------|---------------|---------------|
| Gemensamhetsel       | 13 109        | -             |
| Fastighetsförsäkring | 31 256        | 30 054        |
| Kabel-tv             | 6 399         | 6 376         |
| Förskottsbetald moms | 12 937        | 866           |
| Bredband             | 6 125         | 6 125         |
| Övrigt               | 8 415         | -             |
|                      | <b>78 241</b> | <b>43 421</b> |

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

|                                                     | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fondbehållning vid årets början                     | 3 332 405        | 3 329 042        |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut   | 94 000           | 97 000           |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | -                | -93 637          |
| <b>Fondbehållning vid årets slut</b>                | <b>3 426 405</b> | <b>3 332 405</b> |

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

|                                                       | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | 2023-12-31     | 2022-12-31       |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|----------------|------------------|
| Stadshypotek                                          | 2023-09-30               | 1,70%        | -              | 882 274          |
| Stadshypotek                                          | 2026-09-30               | 4,49%        | 773 506        | 882 274          |
| Stadshypotek                                          | 2024-09-30               | 1,58%        | 882 275        | 882 275          |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       |                          |              | 1 655 781      | 2 646 823        |
| Nästa års amortering                                  |                          |              | -108 768       | -108 768         |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till        |                          |              | -435 072       | -435 072         |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till       |                          |              | 1 111 941      | 2 102 983        |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       |                          |              | 1 655 781      | 2 646 823        |
| Avgår kortfristig del                                 |                          |              | -991 043       | -991 042         |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                          |              | <b>664 738</b> | <b>1 655 781</b> |

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                            | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld       |                |                |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 108 768        | 108 768        |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår     | 882 275        | 882 274        |
|                                            | <b>991 043</b> | <b>991 042</b> |

**Not 20 Fond för inre underhåll**

|                         | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början        | 317 208        | 297 990        |
| Årets avsättning        | 21 615         | 21 615         |
| Uttag under året        | -5 354         | -2 397         |
| <b>Vid årets utgång</b> | <b>333 469</b> | <b>317 208</b> |

**Not 21 Övriga skulder**

|                              | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt        | 12 150        | 12 510        |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 8 249         | 8 048         |
| Momsskuld                    | 5 567         | -             |
| Övriga kortfristiga skulder  | 1 260         | -420          |
|                              | <b>27 226</b> | <b>20 138</b> |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                             | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Räntor                      | 8 111      | 14 727     |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 229 626    | 158 163    |
| Borevision                  | 17 000     | 9 800      |
| El                          | 23 821     | 27 244     |
| Fjärrvärme                  | 57 472     | 48 547     |
| Vatten                      | 64 199     | -          |
| Renhållning                 | 24 741     | -          |
| Snöröjning                  | 40 878     | -          |

|        |                |                |
|--------|----------------|----------------|
| Övrigt | 828            | -              |
|        | <b>466 676</b> | <b>258 481</b> |

**Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

|                                                                      | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder | 4 308 200         | 4 308 200         |

|                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>4 308 200</b> | <b>4 308 200</b> |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|

|                              |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Eventualförpliktelser</i> | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |
|------------------------------|-------------|-------------|

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Renée Vikström

Monika Karlsson

Marianne Kult

Britt-Inger Lampa

Stefan Nilsson

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

Monica Larsson

*Av föreningen vald revisor*

*BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor*



### **Årsredovisning**

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

### **Förvaltningsberättelsen**

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, 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.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen för HSB:s Brf Korpen i Gällivare, 797900-0267 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 Epedemisjukhuset 6. På fastigheten har under år 1956 uppförts ett hus med adress Luleåvägen 18 A - 20 C och innehåller 49 bostadsrätter och en lokal. Desstuom finns 1 sophus. Föreningen har sitt säte i Gällivare kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

**Lägenhetstyp**

| Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande | <i>Antal</i> | <i>Yta m2</i> |
|-----------------------------------------------------|--------------|---------------|
| 1 rum och kök                                       | 9            | 289           |
| 2 rum och kök                                       | 35           | 1 900         |
| 3 rum och kök                                       | 3            | 214           |
| 4 rum och kök                                       | 2            | 185           |
| Bostäder                                            | 49           | 2 588         |
| Lokaler                                             | 1            | 150           |
| Garageplatser                                       | 8            | 154           |
| Bilplatser med motorvärmare.                        | 38           |               |

**Underhåll**

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

*Gjorda underhåll och investeringar*

|      |                                          |      |                       |
|------|------------------------------------------|------|-----------------------|
| 1987 | Fönster                                  | 2013 | Ventilation elcentral |
| 1988 | Badrum                                   | 2013 | Motorvärmarstyrning   |
| 1990 | Lägenhetsdörrar, låssystem               | 2015 | Tak                   |
| 1996 | Stammar, badrum                          | 2021 | Byte elsystem         |
| 2007 | Gemensamhetsel                           | 2022 | Byte dörrar           |
| 2010 | Aluminiumklädning fönster, balkongdörrar |      |                       |
| 2011 | Bastu, Relax                             |      |                       |
| 2013 | Mark servitut sophus                     |      |                       |

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Underhåll under året, byte närvarostyrda led lampor källare/lokaler samt arbete med radontätning källare.

Föreningen har påbörjat arbete att byta elmätare i lägenheter.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-10-23.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen byte värmeledningsnät och målning trapphus/källare.

**Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 2% fr o m 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifter med 2,5% fr o m 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt 865 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 94 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

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

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Renée Vikström  
Britt-Inger Lampa  
Monika Karlsson  
Marianne Kult  
Stefan Nilsson

ordförande  
vice ordförande  
sekreterare  
ledamot  
HSB-ledamot

Suppleant  
Ingemar Isaksson  
Emil Rundén

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Renée Vikström och Monika Karlsson samt Ingemar Isaksson och Emil Rundén.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Renée Vikström, Britt-Inger Lampa, Marianne Kult och Monika Karlsson, två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Monica Larsson med Inga-Lill Eriksson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

**Valberedning**

Valberedning har varit styrelsen. Renée Vikström (sk) och resten av styrelsen.

## Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs årsstämma har varit Renée Vikström samt Monika Karlsson som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. Vid stämman deltog 8 medlemmar. På föreningsstämman togs första beslutet att anta nya normalstadgar 2023, beslutet blev enhälligt.

## Extra föreningsstämma

Föreningen har under året haft extra föreningsstämma 2023-10-03 för att ta beslut om att anta nya normalstadgar 2023. Vid extra föreningsstämma deltog 7 medlemmar och beslutat att anta nya normalstadgar blev enhälligt.

## Väsentliga avtal

| <i>Avtalstyp</i>  | <i>Leverantör</i>       |
|-------------------|-------------------------|
| Datakommunikation | Telenor                 |
| Kabel-TV          | Tele 2                  |
| Administration    | HSB Norr                |
| Fastighetsskötsel | HSB Norr                |
| El                | Luleå energi/Vattenfall |
| Fjärrvärme        | Gällivare Energi        |

## Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 50 (50) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet 48st år 2020 understiger antal bostadsrätter i föreningen är att Norrbottens Läns Landsting äger flera lägenheter. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

|                                               | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|-----------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr                         | 2 469 | 2 406 | 2 382 | 2 355 | 2 255 |
| Resultat efter fin.poster i tkr               | 408   | 361   | 388   | 209   | 90    |
| Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt   | 865   | 778   | 767   | 756   | 744   |
| Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %        | 93    | -     | -     | -     | -     |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta                 | 599   | 642   | 622   | 598   | 566   |
| Energikostnad, kr/m2 totalyta                 | 268   | -     | -     | -     | -     |
| Skuldsättning, kr/m2 totalyta                 | 573   | 967   | 1 006 | 1 046 | 1 086 |
| Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt | 605   | -     | -     | -     | -     |
| Genomsnittlig ränta lån i %                   | 2,9   | 1,9   | 1,7   | 1,7   | 1,9   |
| Räntekänslighet i %                           | 0,7   | -     | -     | -     | -     |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta          | 1 185 | 1 217 | 1 216 | 1 186 | 1 268 |
| Soliditet i %                                 | 75,2  | 67,9  | 66,7  | 63,9  | 64,1  |
| Sparande, kr/m2 totalyta                      | 210   | 227   | 218   | 229   | 211   |

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](https://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 655 781kr. Under året har föreningen löst ett lån på 882 274kr samt amorterat på kvarvarande lån 108 768kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 15,2 år.

#### Förändring i eget kapital

|                                                        | <i>Inbetalda<br/>insatser</i> | <i>Upplåtelse<br/>avgifter</i> | <i>Yttre<br/>underhållsfond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                                       | 101 875                       | 31 465                         | 3 332 405                       | 3 529 417                      | 360 983               |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut 2023-05-30  |                               |                                |                                 | 360 983                        | -360 983              |
| Ianspråktagande av yttre fond<br>enligt styrelsebeslut |                               |                                |                                 |                                |                       |
| Reservering till yttre fond<br>enligt styrelsebeslut   |                               |                                | 94 000                          | -94 000                        |                       |
| Årets resultat                                         |                               |                                |                                 |                                | 408 150               |
| <b>Vid årets slut</b>                                  | <b>101 875</b>                | <b>31 465</b>                  | <b>3 426 405</b>                | <b>3 796 400</b>               | <b>408 150</b>        |

#### Resultatdisposition

|                                                              | <i>Belopp</i>    |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b> |                  |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond        | 3 796 400        |
| Årets resultat                                               | 408 150          |
| <b>Totalt att disponera</b>                                  | <b>4 204 550</b> |

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **4 204 550**

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-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b><i>Rörelseintäkter</i></b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 469 349                         | 2 406 303                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 27 826                            | 140 301                           |
|                                                   |            | <u>2 497 175</u>                  | <u>2 546 604</u>                  |
| <b><i>Rörelsekostnader</i></b>                    |            |                                   |                                   |
| Drift                                             | 4          | -1 748 165                        | -1 759 009                        |
| Underhåll                                         | 5          | -                                 | -93 637                           |
| Övriga externa kostnader                          | 6          | -43 204                           | -26 666                           |
| Personalkostnader                                 | 7          | -52 921                           | -52 878                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8          | -199 407                          | -193 778                          |
| Övriga rörelsekostnader                           | 9          | -                                 | -7 947                            |
|                                                   |            | <u>-2 043 697</u>                 | <u>-2 133 915</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>453 478</b>                    | <b>412 689</b>                    |
| <b><i>Finansiella poster</i></b>                  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 10         | 16 872                            | 352                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11         | -62 200                           | -52 058                           |
|                                                   |            | <u>-45 328</u>                    | <u>-51 706</u>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>408 150</b>                    | <b>360 983</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>408 150</b>                    | <b>360 983</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             | 12         | <u>408 150</u>                    | <u>360 983</u>                    |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 13,23      | 7 391 483         | 7 590 890         |
|                                                 |            | <u>7 391 483</u>  | <u>7 590 890</u>  |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Andel i HSB Norr ek för                         |            | 500               | 500               |
|                                                 |            | <u>500</u>        | <u>500</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>7 391 983</b>  | <b>7 591 390</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>           |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                  |            | 59                | 11 546            |
| Avräkning HSB Norr ek för                       |            | 1 131 432         | 3 153 574         |
| Övriga fordringar                               | 15         | 21 126            | 36 133            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 16         | 78 241            | 43 421            |
|                                                 |            | <u>1 230 858</u>  | <u>3 244 674</u>  |
| <b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>          |            | <u>1 700 000</u>  | <u>-</u>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>2 930 858</b>  | <b>3 244 674</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>10 322 841</b> | <b>10 836 064</b> |

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

|                      |    |                  |                  |
|----------------------|----|------------------|------------------|
| Inbetalda insatser   |    | 101 875          | 101 875          |
| Upplåtelseavgift     |    | 31 465           | 31 465           |
| Yttre underhållsfond | 17 | 3 426 405        | 3 332 405        |
|                      |    | <u>3 559 745</u> | <u>3 465 745</u> |

*Fritt eget kapital*

|                     |  |                  |                  |
|---------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat |  | 3 796 400        | 3 529 417        |
| Årets resultat      |  | 408 150          | 360 983          |
|                     |  | <u>4 204 550</u> | <u>3 890 400</u> |

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****7 764 295      7 356 145*****Långfristiga skulder***

|                             |          |                |                  |
|-----------------------------|----------|----------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 23<br>18 | 664 738        | 1 655 781        |
|                             |          | <u>664 738</u> | <u>1 655 781</u> |

***Kortfristiga skulder***

|                                              |    |                  |                  |
|----------------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 19 | 991 043          | 991 042          |
| Leverantörsskulder                           |    | 63 538           | 228 585          |
| Aktuell skatteskuld                          |    | 11 856           | 8 684            |
| Fond för inre underhåll                      | 20 | 333 469          | 317 208          |
| Övriga skulder                               | 21 | 27 226           | 20 138           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 | 466 676          | 258 481          |
|                                              |    | <u>1 893 808</u> | <u>1 824 138</u> |

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****10 322 841      10 836 064**



## KASSAFLÖDESANALYS

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 453 478                           | 412 689                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                                   |                                   |
| Avskrivningar                                                                       | 199 408                           | 193 778                           |
| Restvärdesavskrivningar                                                             | -                                 | 7 947                             |
|                                                                                     | <u>652 886</u>                    | <u>614 414</u>                    |
| Erhållen ränta                                                                      | 16 872                            | 352                               |
| Erlagd ränta                                                                        | -68 816                           | -46 425                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>600 942</b>                    | <b>568 341</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | -11 658                           | 14 120                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | 79 616                            | 91 315                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>668 900</b>                    | <b>673 776</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -                                 | -912 213                          |
| Utrangering                                                                         | -                                 | -27 568                           |
| Kortfristig placering                                                               | -850 000                          | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-850 000</b>                   | <b>-939 781</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -991 042                          | -108 768                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-991 042</b>                   | <b>-108 768</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 172 142</b>                 | <b>-374 773</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>3 153 574</b>                  | <b>3 528 347</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 981 432</b>                  | <b>3 153 574</b>                  |
| <b>Likvida medel</b>                                                                |                                   |                                   |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>                               |                                   |                                   |
| Avräkning HSB Norr ek för                                                           | 1 131 432                         | 3 153 574                         |
| Bunden placering, högst 3 månader                                                   | 850 000                           | -                                 |
|                                                                                     | <u>1 981 432</u>                  | <u>3 153 574</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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFAR 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 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 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 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 444 310 kr

*Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/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*                                        | 2 243 939        | 2 194 168        |
| Hysesintäkter                                       | 92 644           | 91 236           |
| Intäkter el                                         | 73 173           | 54 776           |
| Intäkter bredband                                   | 73 500           | 73 500           |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 7 708            | 14 239           |
|                                                     | <b>2 490 964</b> | <b>2 427 919</b> |

*Avgår*

|                                        |                  |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Avsättning för fond för inre underhåll | -21 615          | -21 615          |
| Rabatter/Avdrag                        | -                | -1               |
|                                        | <b>2 469 349</b> | <b>2 406 303</b> |

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten, värme och kabel-tv. Föreningen tillämpar imd el till boende.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                                          | 2023          | 2022           |
|----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Lönebidrag och företagsstöd                              | 3 670         | 3 130          |
| Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm | 24 156        | 137 171        |
|                                                          | <b>27 826</b> | <b>140 301</b> |

**Not 4 Drift**

|                                     | 2023             | 2022             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                   | 141 439          | 175 780          |
| Snöröjning och halkbekämpning       | 124 179          | 106 015          |
| Reparationer                        | 85 522           | 156 771          |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |                  |                  |
| El                                  | 216 242          | 231 926          |
| Uppvärmning                         | 376 614          | 318 265          |
| Vatten                              | 182 138          | 194 988          |
| Renhållning                         | 117 827          | 87 230           |
| Förvaltningskostnader               | 272 905          | 266 314          |
| Försäkring                          | 45 680           | 52 220           |
| Fastighetsskatt/avgift              | 69 316           | 69 316           |
| Kommunikation och media             |                  |                  |
| Datakommunikation                   | 74 687           | 74 697           |
| Kabel-TV                            | 25 551           | 25 487           |
| Övriga driftskostnader              | 16 065           |                  |
|                                     | <b>1 748 165</b> | <b>1 759 009</b> |

**Not 5 Underhåll**

|                                 | 2023     | 2022          |
|---------------------------------|----------|---------------|
| Utförd underhåll installationer | -        | 93 637        |
|                                 | <b>-</b> | <b>93 637</b> |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                                  | 2023          | 2022          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Garageplatser extern, förbrukningsmtrl           | -             | 1 595         |
| Telefon och porto mm                             | 4 477         | 3 680         |
| Kundförluster                                    | 23            | -             |
| Risk- och bankkostnader                          | 17 126        | -             |
| Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm         | 800           | 800           |
| Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB | 20 778        | 20 591        |
|                                                  | <b>43 204</b> | <b>26 666</b> |

**Not 7 Personalkostnader**

|                                                               | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b> |               |               |
| Arvoden enligt stämmobeslut                                   | 36 500        | 36 700        |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut                           | 1 000         | 2 000         |
| Övriga personalkostnader                                      | 3 501         | 3 000         |
| Sociala kostnader                                             | 11 920        | 11 178        |
|                                                               | <b>52 921</b> | <b>52 878</b> |

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                 | 2023           | 2022           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Byggnader       | 194 407        | 188 278        |
| Inventarier     | -              | 500            |
| Markinventarier | 5 000          | 5 000          |
|                 | <b>199 407</b> | <b>193 778</b> |

**Not 9 Övriga rörelsekostnader**

|                       | 2023     | 2022          |
|-----------------------|----------|---------------|
| Restvärdesavskrivning | -        | -7 947        |
|                       | <b>-</b> | <b>-7 947</b> |

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                      | 2023          | 2022       |
|----------------------|---------------|------------|
| Övriga ränteintäkter | 16 872        | 352        |
| <b>Summa</b>         | <b>16 872</b> | <b>352</b> |

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                           | 2023          | 2022          |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 62 200        | 52 058        |
| <b>Summa</b>                              | <b>62 200</b> | <b>52 058</b> |

**Not 12 Årets resultat**

|                                                                  | 2023           | 2022           |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets resultat                                                   | 408 150        | 360 983        |
| Reservering till yttre underhållsfond                            | -94 000        | -97 000        |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond                          | -              | 93 637         |
| <b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b> | <b>314 150</b> | <b>357 620</b> |

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                                     | 14 537 681        | 13 625 468        |
| -Årets anskaffningar dörrar                           | -                 | 939 781           |
| -Årets utrangeringar                                  | -                 | -27 568           |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>14 537 681</b> | <b>14 537 681</b> |
| <br><i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>    |                   |                   |
| -Vid årets början                                     | -6 960 383        | -6 786 727        |
| -Årets utrangering                                    |                   | 19 621            |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet  | -199 407          | -193 277          |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>               | <b>-7 159 790</b> | <b>-6 960 383</b> |
| <br>Bokfört värde byggnader                           | 7 377 891         | 7 577 298         |
| Bokfört värde mark                                    | 13 592            | 13 592            |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>         | <b>7 391 483</b>  | <b>7 590 890</b>  |
| <br>Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1955)          | 16 549 000        | 16 549 000        |
| Taxeringsvärde mark:                                  | 4 979 000         | 4 979 000         |

**Not 14 Inventarier**

|                                                       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                |                |                |
| Vid årets början                                      | 20 777         | 20 777         |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>          | <b>20 777</b>  | <b>20 777</b>  |
| <br><i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>     |                |                |
| Vid årets början                                      | -20 777        | -20 277        |
| Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet | -              | -500           |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>               | <b>-20 777</b> | <b>-20 777</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>            | <b>-</b>       | <b>-</b>       |

**Not 15 Övriga fordringar**

|             | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 21 126        | 20 731        |
| Moms        | -             | 15 402        |
|             | <b>21 126</b> | <b>36 133</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                      | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|----------------------|---------------|---------------|
| Gemensamhetsel       | 13 109        | -             |
| Fastighetsförsäkring | 31 256        | 30 054        |
| Kabel-tv             | 6 399         | 6 376         |
| Förskottsbetald moms | 12 937        | 866           |
| Bredband             | 6 125         | 6 125         |
| Övrigt               | 8 415         | -             |
|                      | <b>78 241</b> | <b>43 421</b> |

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

|                                                     | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fondbehållning vid årets början                     | 3 332 405        | 3 329 042        |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut   | 94 000           | 97 000           |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | -                | -93 637          |
| <b>Fondbehållning vid årets slut</b>                | <b>3 426 405</b> | <b>3 332 405</b> |

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

|                                                        | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek                                           | 2023-09-30               | 1,70%        | -                | 882 274          |
| Stadshypotek                                           | 2026-09-30               | 4,49%        | 773 506          | 882 274          |
| Stadshypotek                                           | 2024-09-30               | 1,58%        | 882 275          | 882 275          |
| <b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>                 |                          |              | <b>1 655 781</b> | <b>2 646 823</b> |
| Nästa års amortering                                   |                          |              | -108 768         | -108 768         |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till         |                          |              | -435 072         | -435 072         |
| <b>Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till</b> |                          |              | <b>1 111 941</b> | <b>2 102 983</b> |
| <b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>                 |                          |              | <b>1 655 781</b> | <b>2 646 823</b> |
| Avgår kortfristig del                                  |                          |              | -991 043         | -991 042         |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>  |                          |              | <b>664 738</b>   | <b>1 655 781</b> |

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                            | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld       |                |                |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 108 768        | 108 768        |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår     | 882 275        | 882 274        |
|                                            | <b>991 043</b> | <b>991 042</b> |

**Not 20 Fond för inre underhåll**

|                         | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början        | 317 208        | 297 990        |
| Årets avsättning        | 21 615         | 21 615         |
| Uttag under året        | -5 354         | -2 397         |
| <b>Vid årets utgång</b> | <b>333 469</b> | <b>317 208</b> |

**Not 21 Övriga skulder**

|                              | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt        | 12 150        | 12 510        |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 8 249         | 8 048         |
| Momsskuld                    | 5 567         | -             |
| Övriga kortfristiga skulder  | 1 260         | -420          |
|                              | <b>27 226</b> | <b>20 138</b> |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                             | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Räntor                      | 8 111      | 14 727     |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 229 626    | 158 163    |
| Borevision                  | 17 000     | 9 800      |
| El                          | 23 821     | 27 244     |
| Fjärrvärme                  | 57 472     | 48 547     |
| Vatten                      | 64 199     | -          |
| Renhållning                 | 24 741     | -          |
| Snöröjning                  | 40 878     | -          |

Övrigt

828

-

466 676

258 481

**Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder

2023-12-31

2022-12-31

4 308 200

4 308 200

**Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut**

4 308 200

4 308 200

***Eventualförpliktelser****Inga**Inga*



Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Renée Vikström

Monika Karlsson

Marianne Kult

Britt-Inger Lampa

Stefan Nilsson

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

Monica Larsson

*Av föreningen vald revisor*

*BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor*

**Årsredovisning**

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

**Förvaltningsberättelsen**

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, 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 Korpen i Gällivare, org.nr. 797900-0267

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Korpen 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 Korpen 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 Korpen i Gällivare signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**REENÉ VIKSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 13:20:13



**BRITT-INGER LAMPA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 14:57:56



**MARIANNE KULT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 12:32:28



**MONICA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 17:57:02



**STEFAN NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 11:21:53



**MONICA LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 07:31:17



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:33:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MONICA LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 07:32:59



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:30:43



HSB – där möjligheterna bor