



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Bofinken i Gällivare
797900-0291

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Bofinken i Gällivare, 797900-0291 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 Bofinken 13. På fastigheten har under år 1964 uppförts 4 hus med adress Lasarettsgatan 28-30, Dahlgatan 2 A-B och 4 A-B samt Garvaregatan 1-5 och innehåller 56 bostadsrätter och 11 lokaler. Dessutom finns 1 sophus, 1 garagebyggnad. Föreningen har sitt säte i Gällivare kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

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

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
<i>Bostadsrätter</i>		
1 rum och kök	6	227,5
2 rum och kök	6	360,5
3 rum och kök	32	2 496
4 rum och kök	12	1 086
Summa bostadsrätter	56	4 170
<i>Bostadsrättslokaler</i>		
Lokaler	3	164
Summa bostadsrättslokaler	3	164
<i>Övriga utrymmen</i>		
Lokaler	4	247,5
Kontor	2	62,5
Förråd	2	20
Summa övriga utrymmen	8	330
<i>Garage</i>		
Varmgarage	8	128
Kallgarage med motorvärmare	12	192
Summa garage	20	320
Föreningens totala ytor	87	4 984
Carportar med motorvärmare	19	
P-platser med motorvärmare	12	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1992	Badrum	2012	Ombyggnad Vikinghandel samt Pizzerian
1994	Nybyggnad Carportar	2015	Ventilationsaggregat
1998	Sophus etapp 1	2015	Värmesystem växlare
1999	Sophus etapp 2	2017	Värmesystem radiatorventiler
2007	Gemensamhetsel	2019	Tak
2009	Relining stammar	2019	Balkonger
2011	Motorvärmaststyrning	2021	Lägenhetsdörrar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört installation av laddstationer för elbilsladdning samt elmätare för imd.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-09-20.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planeras installation av automatiska dörröppnare till entrédörrarna.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2,5 % fr o m 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om 2,5% höjning av årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 896kr/m² bostadslägenhetsyta.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 5 730 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Årets avsättning till underhållsfond 95 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Kurt Lindström	ordförande
Bennet Andersson	vice ordförande
Mats Anderman	sekreterare
Lars-Göran Olsson	ledamot
Henry Nilsson	ledamot
Margareta Mukka	ledamot
Magnus Olausson	ledamot
Lars-Göran Lindberg	ledamot
Inga-Lill Eriksson	utsedd av HSB Norr

Suppleant

Yvonne Lundberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kurt Lindström, Bennet Andersson, Mats Anderman, Henry Nilsson, Magnus Olausson och Lars-Göran Lindberg samt suppleanten Yvonne Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kurt Lindström, Bennet Andersson, Mats Anderman och Lars-Göran Olsson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Kristina Jonsson och suppleant Per-Olof Lantto, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Kurt Lindström (sk), Inga-Britt Tallfjärd och Greta Waara.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs årsstämma har varit Kurt Lindström och Bennet Andersson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. Vid stämman deltog 10 medlemmar. Vid ordinarie föreningsstämma beslutade stämman att anta HSBs nya normalstadgar 2023.

Extra föreningsstämma

Föreningen har haft två extra föreningsstämmor under 2023.

Första extra föreningsstämma hölls 2023-03-22, vid stämman deltog 19 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls för laddstationer för elbilsaddning. På stämman röstade 16 medlemmar ja och 3 medlemmar nej. Stämman beslutade att göra laddstationer för elbilsaddning.

Andra extra föreningsstämma hölls 2023-09-18, vid stämman deltog 13 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls för att godkände av nya normalstadgar i andra läsnigen. Stämman beslutade enhälligt att anta nya normalstadgar enligt styrelsens förslag.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Riksbyggen AB
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Gällivare Energi
Städning	Rosies Städservice/Coor Norrland Lokalvård AB

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 72 (71) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Efter varje styrelsemöte sätts en anpassad information upp i entréerna. Nya medlemmar besöks av styrelsen och informeras om föreningen enligt ett fastställt dokument.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	4 022	3 792	3 834	3 827	3 863
Resultat efter fin.poster i tkr	555	-80	453	283	391
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	896	709	709	709	709
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	90	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	598	795	564	597	568
Energikostnad, kr/m2 totalyta	306	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	950	976	1 505	1 547	1 589
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 060	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,4	1,6	1,6	1,5
Räntekänslighet i %	1,4	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	861	860	905	898	915
Soliditet i %	70	67,3	60,5	58,1	56,1
Sparande, kr/m2 totalyta	229	119	195	173	196

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. I detta ingår även balkongavgift.

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

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

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

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

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 420 000kr. Under året har föreningen amorterat 130 000kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 34 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	318 980	4 011 375	7 640 995	-79 518
Egna lägenheter	-100 000			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-12			-79 518	79 518
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-100 678	100 678	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		95 000	-95 000	
Årets resultat				554 831
Vid årets slut	218 980	4 005 697	7 567 155	554 831

Insatsen minskas med 100 000 kr pga brf har en lokal i egen ägo.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	7 567 155
Årets resultat	554 831
Totalt att disponera	8 121 986

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	8 121 986
--------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 021 650	3 792 475
Övriga rörelseintäkter	3	68 081	771 951
		<u>4 089 731</u>	<u>4 564 426</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 780 857	-3 707 464
Underhåll	5	-100 678	-271 251
Övriga externa kostnader	6	-68 707	-27 599
Personalkostnader	7	-139 291	-154 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-408 269	-402 937
		<u>-3 497 802</u>	<u>-4 563 720</u>
Rörelseresultat		591 929	706
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	35 286	427
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-72 384	-80 651
		<u>-37 098</u>	<u>-80 224</u>
Resultat efter finansiella poster		554 831	-79 518
Resultat före skatt		554 831	-79 518
Årets resultat	11	<u>554 831</u>	<u>-79 518</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,25	14 112 751	14 361 036
Inventarier	13	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott	14	797 480	-
		<u>14 910 231</u>	<u>14 361 036</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 910 731	14 361 536
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		18 727	22 647
Avräkning HSB Norr ek för		829 300	2 156 583
Övriga fordringar	15	204 214	20 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	247 723	959 800
		<u>1 299 964</u>	<u>3 159 542</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	17	500 000	-
<i>Kassa och bank</i>	18	917 138	1
Summa omsättningstillgångar		2 717 102	3 159 543
SUMMA TILLGÅNGAR		17 627 833	17 521 079

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

Inbetalda insatser		218 980	218 980
Yttre underhållsfond	19	4 005 697	4 011 375
		<u>4 224 677</u>	<u>4 230 355</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 567 155	7 640 995
Årets resultat		554 831	-79 518
		<u>8 121 986</u>	<u>7 561 477</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**12 346 663 11 791 832*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	25 20	4 290 020	4 420 020
		<u>4 290 020</u>	<u>4 420 020</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	21	130 000	130 000
Leverantörsskulder		105 601	544 041
Fond för inre underhåll	22	138 286	157 653
Övriga skulder	23	480	660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	616 783	476 873
		<u>991 150</u>	<u>1 309 227</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**17 627 833 17 521 079**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	591 929	706
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	408 270	402 937
	1 000 199	403 643
Erhållen ränta	35 286	427
Erlagd ränta	-72 384	-80 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	963 101	323 419
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	517 885	-788 594
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-303 669	440 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 177 317	-25 165
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-159 983	-
Pågående	-797 480	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-957 463	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-130 000	-2 469 980
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-130 000	-2 469 980
Årets kassaflöde	89 854	-2 495 145
Likvida medel vid årets början	2 156 584	4 651 729
Likvida medel vid årets slut	2 246 438	2 156 584
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	917 138	1
Avräkning HSB Norr ek för	829 300	2 156 583
Bunden placering, högst 3 månader	500 000	-
	2 246 438	2 156 584

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Belopp i kr om inget annat anges.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,5% 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 3 852 882kr

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*	3 257 569	3 178 088
Hysesintäkter	269 893	257 127
Intäkter el	307 996	169 179
Intäkter bredband	84 000	84 000
Intäkter balkonger	96 195	97 845
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 997	6 245
	4 021 650	3 792 484
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-9
	4 021 650	3 792 475

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten, och värme. Medlemmarna har egna el- och bredbandsavtal.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	4 410	2 957
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	63 671	768 994
	68 081	771 951

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	122 007	341 305
Snöröjning och halkbekämpning	106 770	109 919
Reparationer	257 344	1 110 336
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	351 502	379 162
Uppvärmning	803 976	745 046
Vatten	270 075	324 778
Renhållning	157 958	155 791
Förvaltningskostnader	395 177	254 469
Försäkring	83 248	59 058
Fastighetsskatt/avgift	105 144	101 224
Kommunikation och media		
Datakommunikation	85 184	85 188
Kabel-TV	42 472	41 188
	2 780 857	3 707 464

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	41 492	153 589
Utförd underhåll installationer	59 186	117 662
	100 678	271 251

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	23 115	1 340
Telefon och porto mm	8 854	1 083
Kundförluster	72	60
Risk- och bankkostnader	5 985	405
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 300	2 711
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	29 381	22 000
	68 707	27 599

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	112 400	128 967
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 500	5 500
Sociala kostnader	21 391	20 002
	139 291	154 469

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	408 269	402 937
	408 269	402 937

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	17 138	-
Övriga ränteintäkter	18 148	427
Summa	35 286	427

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	72 384	80 651
Summa	72 384	80 651

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	554 831	-79 518
Reservering till yttre underhållsfond	-95 000	-60 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	100 678	271 251
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	560 509	131 733

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

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	27 370 717	27 370 717
-Årets anskaffningar elmätare	159 984	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	27 530 701	27 370 717
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 281 081	-12 878 144
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-408 269	-402 937
Summa ackumulerade avskrivningar	-13 689 350	-13 281 081
 Bokfört värde byggnader	13 841 351	14 089 636
Bokfört värde mark	271 400	271 400
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 112 751	14 361 036
 Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1964)	28 275 000	28 275 000
Taxeringsvärde mark:	8 141 000	8 141 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	23 606	23 606
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	23 606	23 606
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-23 606	-23 606
Summa ackumulerade avskrivningar	-23 606	-23 606
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Investering i laddbilstolpar	741 330	-
Investering i aggregat	56 150	-
Redovisat värde vid årets slut	797 480	-

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättning	188 679	47 500
Skattekonto	15 535	-26 988
	204 214	20 512

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	2 139	-
Gemensamhetsel	86 558	-
Förskottsbetald moms	17 464	7 447
Fastighetsförsäkring	58 036	54 232
Bredband	21 000	21 000
Kabel-tv	10 942	10 604
Fastighetsskötsel Riksbyggen	35 688	35 845
Upplupen intäkt försäkringsersättning	-	767 209
Övrigt	15 896	63 463

247 723

959 800

Not 17 Kortfristiga placeringar

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fasträntekonto	3,5 %	231117-240217	500 000	-
Summa kortfristiga placeringar			500 000	-

Not 18 Kassa och bank

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kapitalkonto	917 138	1
	917 138	1

Not 19 Fond för yttre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	4 011 375	4 222 625
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	95 000	60 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-100 678	-271 250
Fondbehållning vid årets slut	4 005 697	4 011 375

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Sparbanken Nord	2025-02-27	1,64%	2 210 000	2 275 000
Sparbanken Nord	2026-02-27	1,57%	2 210 000	2 275 000
Totala skulder på bokslutsdagen			4 420 000	4 550 000
Nästa års amortering			-130 000	-130 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-520 000	-520 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 770 000	3 900 000
Totala skulder på bokslutsdagen			4 420 020	4 550 020
Avgår kortfristig del			-130 000	-130 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 290 020	4 420 020

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	130 000	130 000
	130 000	130 000

Not 22 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	157 653	172 586
Uttag under året	-19 367	-14 933
Vid årets utgång	138 286	157 653

Not 23 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga skulder	480	660
	480	660

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	609	609
Förutbetalda avgifter/hyror	357 180	316 168
Borevision	14 000	10 600
El	44 810	51 920
Fjärrvärme	110 343	89 456
Vatten	30 872	-
Renhållning	33 482	6 765
Snöröjning	25 487	-
Övrigt	-	1 355
	616 783	476 873

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	12 519 100	12 519 100

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

12 519 100	12 519 100
-------------------	-------------------

Eventalförpliktelser

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

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Kurt Lindström

Bennet Andersson

Mats Anderman

Lars-Göran Olsson

Henry Nilsson

Margareta Mukka

Magnus Olausson

Lars-Göran Lindberg

Inga-Lill Eriksson

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

Kristina Jonsson
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:s Brf Bofinken i Gällivare, org.nr. 797900-0291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Bofinken i Gällivare för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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:s Brf Bofinken 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristina Jonsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

KURT LINDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:40:42



MAGNUS OLAUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:21:12



INGA-LILL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:42:37



MATS ANDERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 11:25:22



MARGARETA MUKKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:32:27



BENNET ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:58:10



LARS-GÖRAN LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 06:09:07



KARL NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:42:35



LARS-GÖRAN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 09:54:29



KRISTINA JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 17:34:48



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 14:18:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

KRISTINA JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 17:33:19



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 14:21:01



HSB – där möjligheterna bor