

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Varvet-Hägern  
Org nr: 769624-8413





---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 7  |
| Balansräkning .....          | 8  |
| Kassaflödesanalys .....      | 10 |
| Noter .....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Varvet-Hägern har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen 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 har sitt säte i Luleå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-28. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-13.

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare lägre reparationskostnader samt något högre intäkter. Däremot har räntekostnaderna ökat på grund av omsatta lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 20%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra (4) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) uppgår till 217%.

I resultatet ingår avskrivningar med 7 905 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 10 780 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hägern 12. På fastigheten finns fem flerfamiljshus med 483 lägenheter. Fastigheternas adress är Residensgatan 4 A-D och 6 A-D samt Västra Varvsgatan 20 A-B, 22 A-D och 24 A-D i Luleå Kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 15    |
| 2 rum och kök | 207   |
| 3 rum och kök | 197   |
| 4 rum och kök | 57    |
| 6 rum och kök | 7     |





**Dessutom tillkommer:**

| Användning             | Antal |
|------------------------|-------|
| Lokaler (inkl. förråd) | 28    |
| Garageplatser          | 351   |
| P-platser              | 75    |

Total bostadsarea 33 461 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 616 533 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 616 533 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 877 tkr och planerat underhåll för 606 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 395 tkr.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

| Beskrivning          | Belopp |
|----------------------|--------|
| Gemensamma utrymmen  | 34     |
| Installationer       | 387    |
| Huskropp utvändigt   | 27     |
| Markytor             | 14     |
| Garage och p-platser | 143    |



Efter senaste stämman 2023-05-30 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b>      | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Micael Carlsson                 | Ordförande      | 2024                                 |
| Robert Dahlin                   | Sekreterare     | 2024                                 |
| Leif Perdahl                    | Vice ordförande | 2025                                 |
| Axel Lundbäck (avgått sep. -23) | Ledamot         | 2024                                 |
| Siw Karlsson                    | Ledamot         | 2024                                 |
| Linnea Holmgren                 | Ledamot         | 2025                                 |
| Pontus Johansson                | Ledamot HSB     |                                      |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>   | <b>Uppdrag</b>  |
|------------------------------|---|
| Borevision,<br>Lars Anehagen | Av HSB Riksförbundet utsedd revisor<br>Förtroendevald revisor |

## Valberedning

|  |                 |
|--|-----------------|
| Jan Bos<br>Ove Vestman<br>Saida Kaykhaii | Sammanställande |
|--|-----------------|

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en (1) lägenhet upplåtits med bostadsrätt, vilket innebär att föreningen har stärkt sitt eget kapital med tillkommande insats och upplåtelseavgift för lägenheten.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 617 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 60 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 57 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 620 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 5,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-02-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 807 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 47 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 63 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 438 bostadsrätter placerade. (45 st hyresrätter)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                               | 30 845 | 29 713 | 29 416 | 28 689 | 28 379 |
| Resultat efter finansiella poster*             | 2 874  | 2 353  | 3 055  | 2 343  | 3 489  |
| Soliditet %*                                   | 59     | 58     | 57     | 56     | 55     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter  | 79     | 79     | 78     | 78     | 84     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 836    | 794    | 780    | 764    | 812    |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 153    | 153    | 155    | 135    | 140    |
| Sparande kr/kvm*                               | 297    | 269    | 300    | 282    | 274    |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 6 552  | 6 765  | 6 899  | 7 138  | 7 272  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 8 124  | 8 387  | 8 554  | 8 850  | 9 016  |
| Räntekänslighet %*                             | 9,7    | 10,6   | 11,0   | 11,6   | 11,1   |

\*obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

#### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                   | Bundet               |                         |                   | Fritt               |                  |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------|---------------------|------------------|
|                                     | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhållsfond    | Balanserat resultat | Årets resultat   |
| Belopp vid årets början             | 322 046 789          | 43 787 464              | 9 993 471         | -9 223 674          | 2 352 975        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut    |                      |                         |                   | 2 352 975           | -2 352 975       |
| Reservering underhållsfond          |                      |                         | 1 395 000         | -1 395 000          |                  |
| Ianspråktagande av underhållsfond   |                      |                         | -606 206          | 606 206             |                  |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 572 451              | 537 549                 |                   |                     |                  |
| Årets resultat                      |                      |                         |                   |                     | 2 874 351        |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>322 619 240</b>   | <b>44 325 013</b>       | <b>10 782 265</b> | <b>-7 659 493</b>   | <b>2 874 351</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -6 870 699        |
| Årets resultat                          | 2 874 351         |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 395 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 606 206           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-4 785 142</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 4 785 142

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





# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 30 844 662               | 29 712 734               |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 1 700 729                | 1 529 689                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>32 545 391</b>        | <b>31 242 423</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -15 340 189              | -15 062 220              |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -659 365                 | -890 430                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -316 606                 | -313 776                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -7 905 360               | -7 705 759               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-24 221 519</b>       | <b>-23 972 186</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>8 323 872</b>         | <b>7 270 237</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 76 228                   | 11 291                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -5 525 749               | -4 928 553               |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-5 449 520</b>        | <b>-4 917 262</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>2 874 351</b>         | <b>2 352 975</b>         |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>2 874 351</b>         | <b>2 352 975</b>         |





# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 605 194 746        | 612 027 449        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 11 | 2 825 730          | 1 339 152          |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 12 | 0                  | 57 453             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>608 020 475</b> | <b>613 424 054</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 13 | 500                | 500                |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>608 020 975</b> | <b>613 424 554</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 65 639             | 43 501             |
| Övriga fordringar                              |        | 25 762             | 24 779             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |        | 323 652            | 839 361            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>415 053</b>     | <b>907 641</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 14 | 20 313 043         | 20 368 502         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>20 313 043</b>  | <b>20 368 502</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>20 728 096</b>  | <b>21 276 143</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>628 749 072</b> | <b>634 700 697</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 366 944 253        | 365 834 253        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 10 782 265         | 9 993 471          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>377 726 518</b> | <b>375 827 724</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -7 659 493         | -9 223 674         |
| Årets resultat                               |        | 2 874 351          | 2 352 975          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-4 785 142</b>  | <b>-6 870 699</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>372 941 376</b> | <b>368 957 025</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 152 656 430        | 196 188 750        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>152 656 430</b> | <b>196 188 750</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 98 745 640         | 63 368 460         |
| Leverantörsskulder                           |        | 664 537            | 1 767 923          |
| Skatteskulder                                |        | 82 878             | 49 068             |
| Övriga skulder                               |        | 278 934            | 257 948            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |        | 3 552 251          | 4 111 523          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>103 151 266</b> | <b>69 554 922</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>628 749 072</b> | <b>634 700 697</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2023-12-31        | 2022-12-31         |
|---|-------------------|--------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                    |
| Resultat efter finansiella poster   | 2 874 351         | 2 352 975          |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                   |                    |
| Avskrivningar   | 7 905 360         | 7 705 759          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>10 779 711</b> | <b>10 058 734</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                   |                    |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 492 588           | 59 108             |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | -1 780 836        | -28 254            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>9 491 462</b>  | <b>10 089 588</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                    |
| Investeringar i byggnader & mark  | -915 023          | -21 089 534        |
| Investeringar i inventarier   | -1 644 211        | 0                  |
| Förändring i pågående byggnation  | 57 453            | 6 995 074          |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-2 501 781</b> | <b>-14 094 460</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                    |
| Förändring av skuld   | -8 155 140        | -5 155 140         |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott  | 1 110 000         | 4 160 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-7 045 140</b> | <b>-995 140</b>    |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-55 459</b>    | <b>-5 000 011</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>20 368 502</b> | <b>25 368 513</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>20 313 043</b> | <b>20 368 502</b>  |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 100      |
| Komponenter           | Linjär              | 25-100   |
| Inventarier           | Linjär              | 5-20     |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 24 564 680               | 23 263 722               |
| Hyror, bostäder                       | 3 416 068                | 3 700 198                |
| Hyror, lokaler                        | 223 676                  | 225 747                  |
| Hyror, garage                         | 2 488 061                | 2 486 512                |
| Hyror, p-platser                      | 243 360                  | 242 619                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder  | -37 666                  | -158 817                 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -26 433                  | -33 340                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -20 649                  | -30 520                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -12 691                  | -3 532                   |
| Elavgifter                            | 6 256                    | 20 145                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>30 844 662</b>        | <b>29 712 734</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 1 288 141                | 1 284 172                |
| Övriga lokalintäkter                   | 0                        | 1 200                    |
| Övriga avgifter                        | 3 650                    | 6 700                    |
| Övriga ersättningar                    | 173 069                  | 164 434                  |
| Fakturerade kostnader                  | 0                        | 3 309                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -16                      | -1                       |
| Återvunna fordringar                   | 336                      | 72                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 235 549                  | 69 803                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>1 700 729</b>         | <b>1 529 689</b>         |





**Not 4 Driftskostnader**

|                                       | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                       | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
| Underhåll                             | -606 206           | -257 581           |
| Reparationer                          | -1 876 960         | -2 781 005         |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt  | -912 817           | -879 007           |
| Försäkringspremier                    | -541 495           | -515 728           |
| Kabel- och digital-TV                 | -1 198 594         | -1 186 834         |
| Systematiskt brandskyddsarbete        | -29 084            | -26 301            |
| Serviceavtal                          | -14 196            | -12 141            |
| Obligatoriska besiktningar            | -146 654           | -30 386            |
| Bevakningskostnader                   | -51 064            | -63 818            |
| Övriga utgifter, köpta tjänster       | -373 471           | -544 475           |
| Snö- och halkbekämpning               | -417 220           | -338 850           |
| Förbrukningsmaterial och -inventarier | -187 076           | -43 236            |
| Fordons- och maskinkostnader          | -459               | -418               |
| Vatten                                | -1 154 506         | -1 324 851         |
| Fastighetsel                          | -1 894 890         | -1 914 558         |
| Uppvärmning                           | -2 832 578         | -2 612 335         |
| Sophantering och återvinning          | -620 939           | -618 544           |
| Förvaltningsarvode drift              | -2 481 979         | -1 912 152         |
| <b>Summa driftskostnader</b>          | <b>-15 340 189</b> | <b>-15 062 220</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Lokalkostnader                             | -4 574            | -5 000            |
| Hyra inventarier & verktyg                 | 0                 | -698              |
| Annonsering och reklam                     | 0                 | -6 970            |
| Lämnade skadestånd                         | 0                 | -4 800            |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -25 350           | -21 125           |
| Övriga förvaltningskostnader               | -33 760           | -7 672            |
| Kreditupplysningar                         | -23 425           | -2 982            |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -83 804           | -120 012          |
| Kontorsmateriel                            | 0                 | -4 312            |
| Telefon och porto                          | -1 789            | -3 942            |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -53 451           | -2 419            |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -148 900          | -148 900          |
| Konsultarvoden                             | -15 438           | -391 120          |
| Bankkostnader                              | -19 825           | -23 576           |
| Övriga externa kostnader                   | -249 050          | -146 903          |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-659 365</b>   | <b>-890 430</b>   |



**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -248 499                 | -210 631                 |
| Sammanträdesarvoden                                   | 0                        | -68 309                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                        | -11 000                  |
| Övriga personalkostnader                              | -125                     | -500                     |
| Sociala kostnader                                     | -67 982                  | -23 336                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-316 606</b>          | <b>-313 776</b>          |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -7 257 201               | -7 128 263               |
| Avskrivning Markanläggningar   | -73 057                  | -73 057                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter  | -417 469                 | -402 251                 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier   | -115 011                 | -102 188                 |
| Avskrivning Installationer   | -42 621                  | 0                        |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-7 905 360</b>        | <b>-7 705 759</b>        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 3 750                    | 1 376                    |
| Övriga ränteintäkter  | 72 478                   | 5 860                    |
| Övriga finansiella intäkter                                   | 0                        | 4 055                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>76 228</b>            | <b>11 291</b>            |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -5 517 329               | -4 816 294               |
| Övriga räntekostnader                                   | -8 419                   | -354                     |
| Övriga finansiella kostnader                            | 0                        | -111 905                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-5 525 749</b>        | <b>-4 928 553</b>        |



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|  | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | 546 417 620        | 525 328 086        |
| Mark   | 129 135 765        | 129 135 765        |
|  | <b>675 553 385</b> | <b>654 463 851</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Byggnader  | 743 023            | 17 781 361         |
| Standardförbättringar                                  | 172 000            | 3 308 173          |
|  | <b>915 023</b>     | <b>21 089 534</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>676 468 408</b> | <b>675 553 385</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | -63 525 935        | -55 922 363        |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -7 257 201         | -7 128 263         |
| Årets avskrivning standardförbättringar                | -417 469           | -402 251           |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -73 057            | -73 057            |
|  | <b>-7 747 727</b>  | <b>-7 603 571</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>55 778 208</b>  | <b>-63 525 934</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>605 194 745</b> | <b>612 027 449</b> |
| <b>Varav</b>   |                    |                    |
| Byggnader  | 465 476 001        | 471 990 179        |
| Mark   | 129 135 765        | 129 135 765        |
| Standardförbättringar                                  | 7 185 846          | 7 431 315          |
| Markanläggningar                                       | 3 397 133          | 3 470 190          |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder   | 602 000 000        | 602 000 000        |
| Lokaler  | 14 533 000         | 14 533 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>616 533 000</b> | <b>616 533 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>417 533 000</i> | <i>417 533 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>199 000 000</i> | <i>199 000 000</i> |



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31       |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                  |
| Inventarier och verktyg                       | 2 229 469         | 2 229 469        |
|   | <b>2 229 469</b>  | <b>2 229 469</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                   |                  |
| Inventarier och verktyg                       | 109 918           | 0                |
| Installationer                                | 1 534 293         |                  |
|   | <b>1 644 211</b>  | <b>0</b>         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>3 873 680</b>  | <b>2 229 469</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                  |
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                  |
| Inventarier och verktyg                       | -890 318          | -788 130         |
|   | <b>-890 318</b>   | <b>-788 130</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                    |                   |                  |
| Inventarier och verktyg                       | -115 011          | -102 188         |
| Installationer                                | -42 621           |                  |
|   | <b>-157 632</b>   | <b>-102 188</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>             |                   |                  |
| Inventarier och verktyg                       | -1 005 329        | -890 318         |
| Installationer                                | -42 621           |                  |
|   | <b>-1 047 950</b> | <b>-890 318</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>   | <b>2 825 730</b>  | <b>1 339 152</b> |
| <b>Varav</b>                                  |                   |                  |
| Inventarier och verktyg                       | 1 334 058         | 1 339 152        |
| Installationer                                | 1 491 672         |                  |

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|  | 2023-12-31 | 2022-12-31    |
|--|------------|---------------|
| Vid årets början                       | 57 453     | 7 052 527     |
| Pågående ny- och ombyggnation          |            | 14 037 010    |
| Omklassificering byggnad               |            | -17 781 361   |
| Omklassificering standardförbättringar |            | -3 308 173    |
| Omklassificering installationer        | -57 453    |               |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>0</b>   | <b>57 453</b> |

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Aktier, andelar och värdepapper i andra företag     | 500        | 500        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |



**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankkonto SEB               | 15 242 397        | 15 369 350        |
| Placeringskonto             | 5 070 646         | 4 999 152         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>20 313 043</b> | <b>20 368 502</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Inteckningslån  | 251 402 070        | 259 557 210        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -5 155 140         | -5 155 140         |
| Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut | -93 590 500        | -58 213 320        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>152 656 430</b> | <b>196 188 750</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld             | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld             |
|--------------|------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|
| SEB          | 1,11%      | 2023-03-28          | 10 000 000,00         | -10 000 000,00          | 0,00                | 0,00                  |
| SEB          | 1,04%      | 2023-03-28          | 23 015 960,00         | -19 888 800,00          | 3 127 160,00        | 0,00                  |
| NORDEA       | 4,48%      | 2024-03-28          | 0,00                  | 10 000 000,00           | 0,00                | 10 000 000,00         |
| SEB          | 2,09%      | 2024-06-28          | 30 431 250,00         | 0,00                    | 612 500,00          | 29 818 750,00         |
| SBAB         | 3,17%      | 2024-07-09          | 30 431 250,00         | 0,00                    | 612 500,00          | 29 818 750,00         |
| SEB          | 4,37%      | 2024-09-28          | 26 234 000,00         | 0,00                    | 528 000,00          | 25 706 000,00         |
| NORDEA       | 3,95%      | 2025-03-19          | 0,00                  | 19 888 800,00           | 381 480,00          | 19 507 320,00         |
| SEB          | 1,77%      | 2025-07-28          | 24 492 000,00         | 0,00                    | 528 000,00          | 23 964 000,00         |
| SEB          | 1,04%      | 2026-06-28          | 27 856 250,00         | 0,00                    | 612 500,00          | 27 243 750,00         |
| SEB          | 1,04%      | 2027-07-28          | 30 431 250,00         | 0,00                    | 612 500,00          | 29 818 750,00         |
| SEB          | 1,11%      | 2028-07-28          | 30 431 250,00         | 0,00                    | 612 500,00          | 29 818 750,00         |
| SEB          | 1,34%      | 2030-06-28          | 26 234 000,00         | 0,00                    | 528 000,00          | 25 706 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>259 557 210,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>8 155 140,00</b> | <b>251 402 070,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 155 140 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 5 155 140 kr årligen

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fyra (4) lån om 10 000 000 kr; 29 818 750 kr; 25 706 000 kr och 29 818 750 kr som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 16 Ställda säkerheter**

|                    | 2023-12-31  | 2022-12-31  |
|--------------------|-------------|-------------|
| Företagsinteckning | 350 000 000 | 350 000 000 |

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.





## Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

---

Micael Carlsson

---

Siw Karlsson

---

Robert Dahlin

---

Leif Perdahl

---

Linnea Holmgren

---

Pontus Johansson

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

---

Lars Anehagen  
Förtroendevald revisor

---

Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbundet utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517774966

## Dokument

### Årsredovisning 2023

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2024-05-17 16:39:59 CEST (+0200) av Josefine

Larsson-Lindström (JL)

Färdigställt 2024-05-20 16:29:40 CEST (+0200)

## Initierare

### Josefine Larsson-Lindström (JL)

Riksbyggen

josefine.larsson-lindstrom@riksbyggen.se

## Signerare

|   |   |
|---|---|
| <b>Micael Carlsson (MC)</b><br>HSB Brf varvet-Hägern<br>ordforande.hagern@gmail.com<br>Signerade 2024-05-17 16:49:08 CEST (+0200) | <b>Siw Karlsson (SK)</b><br>HSB Brf Varvet-Hägern<br>siw.r.karlsson@hotmail.com<br>Signerade 2024-05-17 16:52:20 CEST (+0200)         |
| <b>Robert Dahlin (RD)</b><br>HSB Brf Varvet-Hägern<br>dahlin.robert@gmail.com<br>Signerade 2024-05-17 17:48:43 CEST (+0200)       | <b>Leif Perdahl (LP)</b><br>HSB Brf Varvet-Hägern<br>leif_perdahl@yahoo.se<br>Signerade 2024-05-17 18:13:56 CEST (+0200)              |
| <b>Linnea Holmgren (LH)</b><br>HSB Brf Varvet-Hägern<br>holmgren98@hotmail.com<br>Signerade 2024-05-17 16:54:33 CEST (+0200)      | <b>Pontus Johansson (PJ)</b><br>HSB<br>pontus.johansson@hsb.se<br>Signerade 2024-05-17 19:00:33 CEST (+0200)                          |
| <b>Lars Anehag (LA)</b><br>HSB Brf Varvet-Hägern<br>lars.anehagen@telia.com<br>Signerade 2024-05-17 19:57:46 CEST (+0200)         | <b>Eeva-Riitta Salminen (ES)</b><br>BoRevision AB<br>eeva-riitta.salminen@borevision.se<br>Signerade 2024-05-20 16:29:40 CEST (+0200) |



# Verifikat

Transaktion 09222115557517774966

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Varvet-Hägern i Luleå, org.nr. 769624-8413

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

### 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 Brf Varvet-Hägern i Luleå 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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

Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Anehagen  
Av föreningen vald revisor





# Verification

Transaction 09222115557517777130

## Document

### Varvet-Hägern RB 2023

Main document

2 pages

*Initiated on 2024-05-17 16:42:23 CEST (+0200) by*

*Josefine Larsson-Lindström (JL)*

*Finalised on 2024-05-20 16:28:11 CEST (+0200)*

## Initiator

### Josefine Larsson-Lindström (JL)

Riksbyggen

*josefine.larsson-lindstrom@riksbyggen.se*

## Signatories

### Lars Anehagen (LA)

HSB Brf Varvet-Hägern

*lars.anehagen@telia.com*

*Signed 2024-05-17 19:54:05 CEST (+0200)*

### Eeva-Riitta Salminen (ES)

BoRevisionAB

*eeva-riitta.salminen@borevision.se*

*Signed 2024-05-20 16:28:11 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

#### Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

#### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.





---

# BRF Varvet-Hägern

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Varvet-Hägern i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

