



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Ritaren i Luleå
797000-0738

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Ritaren i Luleå
797000-0738

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ritaren i Luleå, 797000-0738 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 Ritaren 1 På fastigheten har under 1944 uppförts ett flerfamiljshus med adress Genvägen 27 A-B och innehåller 11 bostadsrätter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Norrbotten.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	3	115
2 rum och kök	6	315,5
3 rum och kök	2	145,3
Bostäder	11	575,8
Bilplatser med motorvärmare.	11	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1993	Ombyggnad fasad	2017	Renovering trapphus, byte lägenhetsdörrar
1998	Fasader	2019	Renovering skorstenar
2001	Ombyggnad balkonger	2022	Byte entrédörrar
2005	Ventilation	2022	Montage kodlås
2013	Asfaltering innergård		
2015	Ny tvättmaskin, underhåll av fönster		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen senast 2023-10-19. Vid besiktningen framkom inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att:

- Sätta markduk och grus på innergården under balkonger
- Renovera grunden
- Måla fönsterbågar
- Måla fasad

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift om 300 kr av lägenhetsinnehavaren.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1% fr.o.m. 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja årsavgifterna med 1% från och med 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår under 2023 till i genomsnitt 753 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Tom Olofsson	ordförande
Ulrika Landström	ledamot
Maria Dahlin	ledamot
Mikaela Lindstrand	ledamot
Nadja Nilsson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Tom Olofsson, Mikaela Lindstrand och Ulrika Landström.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tom Olofsson, Mikaela Lindstrand, Ulrika Landström och Maria Dahlin, två i förening.

Revisorer

Föreningen har inte utsett någon föreningsvald revisor. Hela granskningen utförs av revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Tom Olofsson och Mikaela Lindstrand.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12 Vid stämman deltog 8 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 17 (17) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	478	480	454	461	438
Resultat efter fin.poster i tkr	62	77	76	50	-12
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	753	745	745	746	702
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	86	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	680	585	582	512	683
Energikostnad, kr/m2 totalyta	269	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	264	278	292	306	320
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	264	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	4,7	2,4	1,6	1,6	1,6
Räntekänslighet i %	0,4	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	488	488	530	479	492
Soliditet i %	68,7	65,2	63	57,8	53,5
Sparande, kr/m2 totalyta	136	200	156	226	54

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 152 000 kr. Under året har föreningen amorterat 8000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 19 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	17 045	281 062	192 581	76 802
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-12			76 802	-76 802
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Årets resultat				61 678
Vid årets slut	17 045	281 062	269 383	61 678

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	269 383
Årets resultat	61 678
Totalt att disponera	331 061

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	331 061
--------------------------------	----------------

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

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett positivt resultat i bokslutet 2023. Föreningen har även haft ett positivt kassaflöde under räkenskapsåret 2023.

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	477 767	480 163
Övriga rörelseintäkter		23 561	2
		<u>501 328</u>	<u>480 165</u>
Rörelsekostnader			
Drift	3	-391 672	-337 112
Underhåll		-	-24 120
Övriga externa kostnader	4	-8 100	-8 100
Personalkostnader	5	-15 770	-15 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-16 865	-14 397
		<u>-432 407</u>	<u>-399 499</u>
Rörelseresultat		68 921	80 666
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 301	-3 867
		<u>-7 242</u>	<u>-3 865</u>
Resultat efter finansiella poster		61 679	76 801
Resultat före skatt		61 679	76 801
Årets resultat	8	<u>61 678</u>	<u>76 802</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	9,18	303 171	320 036
		<u>303 171</u>	<u>320 036</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		303 621	320 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		594 292	533 645
Övriga fordringar	10	482	470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	17 754	16 278
		<u>612 528</u>	<u>550 393</u>
Summa omsättningstillgångar		612 528	550 393
SUMMA TILLGÅNGAR		916 149	870 879

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

Inbetalda insatser

Yttre underhållsfond

12

17 045

17 045

281 062

281 062

298 107

298 107

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

269 383

192 581

61 678

76 802

331 061

269 383

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**629 168****567 490*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut

13,18

144 000

152 000

144 000

152 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

8 000

8 000

Leverantörsskulder

38 471

26 250

Aktuell skatteskuld

4 587

2 552

Fond för inre underhåll

15

14 656

14 656

Övriga skulder

16

7 610

-

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

69 657

99 931

142 981

151 389

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**916 149****870 879**

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	68 920	80 667
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	16 866	14 396
	<u>85 786</u>	<u>95 063</u>
Erhållen ränta	59	2
Erlagd ränta	-7 989	-2 442
	<u>77 856</u>	<u>92 623</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 488	-605
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-7 721	22 028
	<u>68 647</u>	<u>114 046</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-88 875
	<u>-</u>	<u>-88 875</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-8 000	-8 000
	<u>-8 000</u>	<u>-8 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>60 647</u>	<u>17 171</u>
Likvida medel vid årets början	<u>533 645</u>	<u>516 474</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>594 292</u>	<u>533 645</u>
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	594 292	533 645
	<u>594 292</u>	<u>533 645</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar.

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 0,6 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 63 225 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	433 404	429 096
Hysesintäkter	42 000	48 900
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 363	2 167
	477 767	480 163

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, fjärrvärme, vatten och TV.

Not 3 Drift

	2023	2022
Snöröjning och halkbekämpning	59 791	50 770
Reparationer	42 911	17 785
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	23 690	22 415
Uppvärmning	86 970	77 174
Vatten	44 408	39 338
Renhållning	16 736	16 736
Förvaltningskostnader	76 712	74 018
Försäkring	14 049	13 509
Fastighetsskatt/avgift	17 479	16 709
Kommunikation och media		
Kabel-TV	8 926	8 658
	391 672	337 112

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Bolagsverket, kopiering årsredovisning	800	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	7 300	7 300
	8 100	8 100

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	12 000	12 000
Sociala kostnader	3 770	3 770
	15 770	15 770

Medelantal anställda 0 st

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	16 865	14 397
	16 865	14 397

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	7 301	3 864
Övriga finansiella kostnader	-	3
	7 301	3 867

Not 8 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	61 678	76 802
Reservering till yttre underhållsfond	-	-
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	24 120
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	61 678	100 922

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

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	3 001 618	2 912 743
-Årets anskaffningar, entrédörrar	-	88 875
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	3 001 618	3 001 618

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-2 683 592	-2 669 195
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-16 865	-14 397
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 700 457	-2 683 592

Bokfört värde byggnader	301 161	318 026
Bokfört värde mark	2 010	2 010
Summa bokfört värde byggnader och mark	303 171	320 036

Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1957)	4 158 000	4 158 000
Taxeringsvärde mark:	1 728 000	1 728 000

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	482	470
	482	470

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	15 454	14 049
Kabel-tv	2 300	2 229
	17 754	16 278

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	281 062	305 182
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-24 120
Fondbehållning vid årets slut	281 062	281 062

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2027-09-30	4,69%	152 000	160 000
Totala skulder på bokslutsdagen			152 000	160 000
Nästa års amortering			-8 000	-8 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-32 000	-32 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			112 000	120 000
Totala skulder på bokslutsdagen			152 000	160 000
Avgår kortfristig del			-8 000	-8 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			144 000	152 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	8 000	8 000
	8 000	8 000

Not 15 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	14 656	20 309
Uttag under året	-	-5 653
Vid årets slut	14 656	14 656

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	3 600	
Upplupna arbetsgivaravgifter	3 770	
Övriga kortfristiga skulder	240	-
	7 610	-

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Arvoden	-	24 000
Sociala avgifter	-	7 540
Räntor	1 188	1 876
Förutbetalda avgifter/hyror	40 337	39 617
Borevision	11 605	11 218
El	2 274	2 249
Fjärrvärme	13 434	11 869
Snöröjning	819	1 562
	69 657	99 931

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	714 000	714 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	714 000	714 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är elektronisk signerad

Tom Olofsson

Mikaela Lindstrand

Ulrika Landström

Maria Dahlin

Nadja Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift

Pia Andersson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ritaren i Luleå, org.nr 797000-0738.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ritaren i Luleå för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Övrig upplysning

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

TOM OLOFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 20:02:13



ULRIKA LANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 20:29:37



MARIA DAHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 09:47:00



MIKAELA LINDSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 20:44:38



NADJA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 06:48:06



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 13:41:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 13:39:38



HSB – där möjligheterna bor