



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Neptun i Luleå**  
797000-0639

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Neptun i Luleå, 797000-0639 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 Harren 6. På fastigheten har under 1945 uppförts ett flerfamiljshus med adress Varvsgatan 55 och innehåller 11 bostadsrätter och en lokal. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

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 m<sup>2</sup></i>
1 rum och kök	4	
2 rum och kök	4	
4 rum och kök	3	
	<hr/>	
Bostäder	11	573
Lokaler	1	81
Garageplatser	4	
Bilplatser med motorvärmare	3	
Bilplatser utan motorvärmare	2	

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder och investeringar:

- Avvecklat torkrum och färdigställt tvättrummet.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen löpande under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Reparation och ommålning väggar garage
- Byte av värmeledning

Planerade åtgärder avses finansieras med egna medel.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgiften med 2%. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 630 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

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

## Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Thomas Fors	ordförande
Ruben Kreku	vice ordförande
Maria Viklund	sekreterare
Marcus Bengtsson	ledamot
Nadja Nilsson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Thomas Fors, Ruben Kreku och Maria Viklund.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thomas Fors, Ruben Kreku, Maria Viklund och Marcus Bengtsson, två i förening.

## Revisorer

Revisorer har varit Béatrice Nordin vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

## Valberedning

Valberedningsposterna har under året varit vakanta.

## Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Thomas Fors.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. Vid stämman deltog 5 medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att godkänna första beslutet av nya normalstadgar 2023.

## Väsentliga avtal

### Avtalstyp

Datakommunikation  
Kabel-TV  
Administration  
Fastighetsskötsel  
El  
Fjärrvärme

### Leverantör

Telenor  
Tele2  
HSB Norr  
HSB Norr och egen regi  
Luleå energi  
Luleå energi

## Medlemsinformation

Under året har 0 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 13 (14) 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	474	445	441	434	435
Resultat efter fin.poster i tkr	90	89	111	-82	99
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	630	573	573	562	562
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	76	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	459	478	417	465	404
Energikostnad, kr/m2 totalyta	163	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	-	-	-	-	-
Räntekänslighet i %	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 100	1 234	1 224	1 242	1 499
Soliditet i %	94	95	94	94	94
Sparande, kr/m2 totalyta	188	152	222	158	231

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

Föreningen har inga banklån.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	14 015	806 772	864 368	89 030
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-12			89 031	-89 030
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-25 000	25 000	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		8 000	-8 000	
Årets resultat				89 785
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 015</b>	<b>789 772</b>	<b>970 399</b>	<b>89 785</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	970 399
Årets resultat	89 785
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 060 184</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 060 184</b>
--------------------------------	------------------

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	474 427	444 900
Övriga rörelseintäkter	3	-3	-1
		<u>474 424</u>	<u>444 899</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-329 763	-312 770
Underhåll	5	-25 000	-
Övriga externa kostnader	6	-7 360	-8 300
Personalkostnader	7	-17 085	-14 456
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-20 408	-20 312
		<u>-399 616</u>	<u>-355 838</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>74 808</b>	<b>89 061</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	14 977	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-71
		<u>14 977</u>	<u>-31</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>89 785</b>	<b>89 030</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>89 785</b>	<b>89 030</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<u>89 785</u>	<u>89 030</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	552 607	573 015
		<u>552 607</u>	<u>573 015</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>553 057</b>	<b>573 465</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		906 772	1 271 991
Övriga fordringar	12	5 374	5 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 849	16 246
		<u>940 995</u>	<u>1 293 507</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		500 000	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 440 995</b>	<b>1 293 507</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 994 052</b>	<b>1 866 972</b>

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

Inbetalda insatser		14 015	14 015
Yttre underhållsfond	14	789 772	806 772
		<u>803 787</u>	<u>820 787</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		970 399	864 368
Årets resultat		89 785	89 030
		<u>1 060 184</u>	<u>953 398</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****1 863 971**      **1 774 185***Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder		36 785	15 558
Aktuell skatteskuld		3 855	2 588
Fond för inre underhåll	15	14 388	14 388
Övriga skulder	16	9 983	8 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	65 070	51 310
		<u>130 081</u>	<u>92 787</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****1 994 052**      **1 866 972**



## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	74 808	89 061
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	20 408	20 312
	<u>95 216</u>	<u>109 373</u>
Erhållen ränta	14 977	40
Erlagd ränta	-	-71
	<u>14 977</u>	<u>-31</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>110 193</b>	<b>109 342</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-12 707	7 376
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	37 295	-5 449
	<u>24 588</u>	<u>1 927</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>134 781</b>	<b>111 269</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-2 633
Kortfristig placering	-500 000	-
	<u>-500 000</u>	<u>-2 633</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-2 633</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-365 219</b>	<b>108 636</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 271 991</b>	<b>1 163 355</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>906 772</b>	<b>1 271 991</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	906 772	1 271 991
	<u>906 772</u>	<u>1 271 991</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

## Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

*Materiella anläggningstillgångar*

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

*Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,46% 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.

*Övriga tillgångar och skulder*

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

*Intäktsredovisning*

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

*Fastighetsskatt/kommunal avgift*

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

*Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

*Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande 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 *	344 568	328 188
Hysesintäkter	110 996	100 212
Intäkter bredband	16 500	16 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 363	-
	<b>474 427</b>	<b>444 900</b>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme och kabel-tv. Utöver debiteras varje lägenhet för bredband och varje lägenhet har eget elavtal.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	-3	-1
	<b>-3</b>	<b>-1</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	11 702	13 445
Snöröjning och halkbekämpning	47 984	43 160
Reparationer	5 977	4 496
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	17 641	17 526
Uppvärmning	68 106	62 511
Vatten	31 414	32 242
Renhållning	13 491	13 491
Förvaltningskostnader	63 002	57 846
Försäkring	13 385	12 952
Fastighetsskatt/avgift	26 359	25 589
Kommunikation och media		
Datakommunikation	17 670	17 693
Kabel-TV	13 032	11 819
	<b>329 763</b>	<b>312 770</b>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, torkrum	25 000	-
	<b>25 000</b>	<b>-</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Telefon och porto mm	-	200
Kundförluster	60	-
Bolagsverket, övrigt	-	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	7 300	7 300
	<b>7 360</b>	<b>8 300</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	11 000	11 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	-
Sociala kostnader	4 085	3 456
	<b>17 085</b>	<b>14 456</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	20 408	20 312
	<b>20 408</b>	<b>20 312</b>

**Not 9 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Fasträntekonto	3,1 %	230324-240324	500 000	-
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>			<b>500 000</b>	<b>-</b>

**Not 10 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	89 785	89 030
Reservering till yttre underhållsfond	-8 000	-6 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	25 000	-
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>106 785</b>	<b>83 030</b>

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

**Not 11 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	1 396 754	1 362 121
-Årets anskaffningar	-	34 633
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>1 396 754</b>	<b>1 396 754</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-843 739	-823 427
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-20 408	-20 312
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-864 147</b>	<b>-843 739</b>
Bokfört värde byggnader	532 607	553 015
Bokfört värde mark	20 000	20 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>552 607</b>	<b>573 015</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår:1945):	6 106 000	6 106 000
Taxeringsvärde mark:	4 105 000	4 105 000

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	1	1
Skattekonto	5 373	5 269
	<b>5 374</b>	<b>5 270</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	9 158	8 806
Förutbetald kabel-TV	3 424	3 255
Förutbetalt bredband	4 125	4 125
Förutbetald Administrations hantering	-	60
Upplupen ränteintäkt placering	12 142	-
	<b>28 849</b>	<b>16 246</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	806 772	800 772
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	8 000	6 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-25 000	-
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>789 772</b>	<b>806 772</b>

**Not 15 Fond för inre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	14 388	14 388
Uttag under året	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 388</b>	<b>14 388</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	3 900	3 300
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 085	3 456
Momsskuld	1 998	2 187
	<b>9 983</b>	<b>8 943</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	33 614	23 987
Borevision	9 128	8 663
El	1 521	1 542
Fjärrvärme	10 588	9 523
Snöröjning	10 039	7 595
Övrigt	180	-
	<b>65 070</b>	<b>51 310</b>

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Thomas Fors

Ruben Kreku

Maria Viklund

Marcus Bengtsson

Nadja Nilsson

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

Béatrice Nordin  
*Av föreningen vald revisor*

*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, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### 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 Neptun i Luleå, org.nr. 797000-0639

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Neptun 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 HSB Brf Neptun 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Beatrice Nordin  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**THOMAS FORS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 12:25:57



**MARCUS BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 15:16:53



**MARIA WIKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 13:07:52



**RUBEN KREKU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 16:57:28



**NADJA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 12:54:03



**BÉATRICE NORDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 13:08:36



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 15:50:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**BÉATRICE NORDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 13:09:51



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 15:50:08

