



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Regnbågen i Luleå
716465-4530

2023-01-01 - 2023-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Regnbågen i Luleå, 716465-4530 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 Björkskatan 1:762. På fastigheten har under 1993 uppförts 20 småhus med adress Regnvägen 4-42. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
3 rum och kök	4	
4 rum och kök	10	
5 rum och kök	6	
Bostäder	20	2 100
Garageplatser	20	

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2006 Fasadmålning (söderfasader)
- 2009 Fasadmålning (västerfasader)
- 2010 Fasadmålning (norr och ostfasader)
- 2010 Upprustning av lekpark och soprum
- 2016 Byte av fjärrvärmeväxlare i samtliga hus
- 2017 Målning södra fasader
- 2019 Byte av gatubelysning till LED
- 2021 Målning av garageportar
- 2022 Bytt FTX luftaggregat
- 2022 Renoverat hängrännor, stuprör och snörasskydd
- 2022 Bytt ett antal panelbrädor inför målning 2023, nya FTX aggregat
- 2023 Påbörjad målning av fasader som färdigställs 2024, samt installerat individuell mätning av kallvatten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2023-06-12. Då konstaterades att några hängrännor behövde åtgärdas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder: Fortsatt målning av fasad, målning ytterdörrar samt fortsätta arbetet med isbildning.

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2023. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 702 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 31 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Patrik Nordquist	ordförande
Mats Daglind	vice ordförande
Rolf Bengtsson	sekreterare
Åsa Lundholm	ledamot
Erik Johansson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Lena Eriksson
Dirkje Sörlin

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Patrik Nordquist, Rolf Bengtsson och Lena Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Patrik Nordquist, Mats Daglind, Rolf Bengtsson och Erik Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Christer Renberg och Per Ögren, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Maj-Britt Renberg, Örjan Eriksson och Bo Forslund med Maj-Britt Renberg som sammankallande.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Patrik Nordquist samt Mats Daglind som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04. Vid stämman deltog 20 medlemmar. Stämman tog första beslut att anta nya Normalstadgar 2023, beslutet bifölls.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Tele2
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
El	Luleå Energi

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 32 (31) 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	1 478	1 481	1 475	1 475	1 477
Resultat efter fin.poster i tkr	41	758	177	259	181
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	702	702	702	702	702
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	99	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	350	334	314	286	277
Energikostnad, kr/m2 totalyta	56	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	5 530	5 645	5 760	5 876	5 979
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	5 530	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,9	1,2	1	1,1	1,3
Räntekänslighet i %	7,9	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	757	747	821	807	794
Soliditet i %	40,7	41,1	38,4	37,4	35,9
Sparande, kr/m2 totalyta	209	668	289	316	304

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 11 612 600 kr. Under året har föreningen amorterat 242 084 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 364 004	1 567 998	3 745 735	757 680
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-04			757 680	-757 680
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-10 000	10 000	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		31 000	-31 000	
Årets resultat				41 263
Vid årets slut	2 364 004	1 588 998	4 482 415	41 263

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	4 482 415
Årets resultat	41 263
Totalt att disponera	4 523 678

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **4 523 678**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 477 712	1 480 621
Övriga rörelseintäkter	3	17 296	35 560
		<u>1 495 008</u>	<u>1 516 181</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-735 475	-702 343
Underhåll	5	-10 000	-262 970
Övriga externa kostnader	6	-25 865	-24 892
Personalkostnader	7	-72 213	-68 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-388 292	446 597
Övriga rörelsekostnader	9	-	-7 850
		<u>-1 231 845</u>	<u>-620 386</u>
Rörelseresultat		263 163	895 795
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	190	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-222 090	-138 117
		<u>-221 900</u>	<u>-138 115</u>
Resultat efter finansiella poster		41 263	757 680
Resultat före skatt		41 263	757 680
Årets resultat	12	<u>41 263</u>	<u>757 680</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	13	18 519 499	18 907 790
Pågående nyanläggningar och förskott	14	536 250	20 000
		<u>19 055 749</u>	<u>18 927 790</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		19 056 249	18 928 290
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		1 693 625	1 535 741
Övriga fordringar	15	3 314	707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	94 975	56 454
		<u>1 791 914</u>	<u>1 592 902</u>
Summa omsättningstillgångar		1 791 914	1 592 902
SUMMA TILLGÅNGAR		20 848 163	20 521 192

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

Inbetalda insatser		2 364 004	2 364 004
Yttre underhållsfond	17	1 588 998	1 567 998
		<u>3 953 002</u>	<u>3 932 002</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 482 415	3 745 735
Årets resultat		41 263	757 680
		<u>4 523 678</u>	<u>4 503 415</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**8 476 680 8 435 417*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	18,22	7 773 913	8 974 790
		<u>7 773 913</u>	<u>8 974 790</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	19	3 838 687	2 879 894
Leverantörsskulder		584 261	61 863
Aktuell skatteskuld		13 843	16 735
Övriga skulder	20	60	764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	160 719	151 729
		<u>4 597 570</u>	<u>3 110 985</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**20 848 163 20 521 192**

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	263 163	895 795
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	388 292	374 138
Restvärdesavskrivningar	-	7 850
Nedskrivning	-	-820 735
	<u>651 455</u>	<u>457 048</u>
Erhållen ränta	190	2
Erlagd ränta	-215 740	-133 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	435 905	323 243
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-41 128	-1 717
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>521 442</u>	<u>30 686</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	916 219	352 212
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-516 250	-808 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-516 250	-808 200
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-242 084	-242 084
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-242 084	-242 084
Årets kassaflöde	157 885	-698 072
Likvida medel vid årets början	1 535 740	2 233 813
Likvida medel vid årets slut	1 693 625	1 535 741
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	<u>1 693 625</u>	<u>1 535 741</u>
	1 693 625	1 535 741

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,7% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För småhus blir avgiften 9 287 kr/lgh för 2022, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet för bostäder.

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 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 550 695 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 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*	1 474 824	1 474 824
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 888	5 797
	1 477 712	1 480 621
<i>Avgår</i>		
	1 477 712	1 480 621

* I årsavgifter ingår garage, vatten, kabel-tv, bredband och Ip-telefoni.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fakturerade kostnader	17 296	35 560
	17 296	35 560

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	10 803	8 242
Snöröjning och halkbekämpning	127 535	55 853
Reparationer	50 498	95 901
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	7 075	6 435
Vatten	111 432	115 391
Renhållning	64 777	62 815
Förvaltningskostnader	86 961	90 052
Försäkring	42 346	40 720
Fastighetsskatt/avgift	184 564	177 480
Kommunikation och media		
Datakommunikation	33 390	35 706
Kabel-TV	16 094	13 748
	735 475	702 343

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll installationer - undermätning vatten IMD	10 000	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt - byte stuprör, hängrännor och snörasskydd 2022	-	262 970
	10 000	262 970

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	2 719	6 088
Telefon och porto mm	769	6 572
Kundförluster	2	3
Bankkostnader, konsultarvoden	11 018	330
Bolagsverket, övrigt	732	1 184
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	10 625	10 715
	25 865	24 892

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	42 500	38 500
Vicevärd	15 734	18 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	1 000
Övriga personalkostnader	1 848	992
Sociala kostnader	11 131	10 436
	72 213	68 928

Medelantal anställda - föreningen har ingen anställd personal
 Vicevärd har varit Astrid Helin t.o.m. 230831
 Thomas Lindfors har tillträtt som föreningens vicevärd fr.o.m 231201

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	388 292	374 138
Återföring av nedskrivningar	-	-820 735
	388 292	-446 597

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Restvärdesavskrivning ventilation	-	7 850
	-	7 850

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	190	2
Summa	190	2

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	222 040	138 116
Övriga finansiella kostnader	50	1
Summa	222 090	138 117

Not 12 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	41 263	757 680
Reservering till yttre underhållsfond	-31 000	-107 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	10 000	262 969
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	20 263	913 649

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

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	22 933 257	22 346 092
-Årets anskaffningar, ventilation	-	788 200
-Årets utrangeringar	-	-201 035
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	22 933 257	22 933 257
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
-Vid årets början		-1 000 000
-Omklassificering	-	179 265
-Återförda nedskrivningar	-	820 735
	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 271 067	-4 910 848
-Årets utrangering	-	193 184
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-388 291	-374 138
-Omklassificering	-	-179 265
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 659 358	-5 271 067
Bokfört värde byggnader	17 273 899	17 662 190
Bokfört värde mark	1 245 600	1 245 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	18 519 499	18 907 790
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1993):	19 344 000	19 344 000
Taxeringsvärde mark:	9 088 000	9 088 000

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	20 000	-
Investering, fasadmålning	516 250	20 000
Redovisat värde vid årets slut	536 250	20 000

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar, moms	2 500	-
Skattekonto	814	707
	3 314	707

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	46 584	42 346
Kabel-tv	4 023	4 033
Bredband	8 353	8 333
Underhållsplan	1 765	1 742
Snörenhållning	34 250	-
	94 975	56 454

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 567 998	1 723 967
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	31 000	107 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-10 000	-262 969
Fondbehållning vid årets slut	1 588 998	1 567 998

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2025-04-30	0,99 %	3 259 787	3 365 235
Stadshypotek	2023-06-01	0,91 %	-	2 665 146
Stadshypotek	2024-03-01	1,01 %	3 651 603	3 706 603
Swedbank	2026-08-25	3,86 %	2 063 400	2 117 700
Stadshypotek	2028-06-01	3,98 %	2 637 810	-
Totala skulder på bokslutsdagen			11 612 600	11 854 684
Nästa års amortering			-242 084	-242 084
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-968 336	-968 336
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			10 402 180	10 644 264
Totala skulder på bokslutsdagen			11 612 600	11 854 684
Avgår kortfristig del			-3 838 687	-2 879 894
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 773 913	8 974 790

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	242 084	242 084
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 596 603	2 637 810
	3 838 687	2 879 894

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	-	525
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	179
Övriga kortfristiga skulder	60	60
	60	764

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Arvoden	3 925	-
Räntor	23 175	16 825
Förutbetalda avgifter/hyror	123 427	123 101
Revision	9 694	10 328
El	498	1 475
	160 719	151 729

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	20 933 200	20 933 200

Eventualförpliktelser*Inga**Inga*

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Patrik Nordquist

Mats Daglind

Rolf Bengtsson

Åsa Lundholm

Erik Johansson

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

Christer Renberg

Av föreningen vald revisor

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Ögren

Av föreningen vald 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 Regnbågen i Luleå, org.nr 716465-4530.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Regnbågen 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Renberg
Av föreningen vald revisor

Per Ögren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

PATRIK NORDQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 07:01:15



MATS DAGLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 07:33:10



ROLF BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 06:37:12



ÅSA LUNDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 13:09:01



ERIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 16:58:36



PER ÖGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 23:04:22



CHRISTER RENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 11:29:26



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 09:46:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

PER ÖGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 23:06:14



CHRISTER RENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 11:13:47



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 09:43:52



HSB – där möjligheterna bor