



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Harren i Luleå**  
797000-0787

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Harren i Luleå, 797000-0787 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 7. På fastigheten har under 1941 uppförts 1 flerfamiljshus med adress Varvgatan 57 B-C, 59 A och innehåller 32 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	8	
2 rum och kök	20	
3 rum och kök	4	
Bostäder	<hr/> 32	1 698
Bilplatser med carport	15	
Parkeringsplats	1	

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat ett nytt passersystem.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-10-20. Vid besiktningen framkom en rad mindre åtgärder som kommer genomföras.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder  
- Mindre måleriarbete

Planerade åtgärder avses finansieras med egna medel.

#### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 8%. Årsavgifterna har under 2023 uppgått till i genomsnitt 741 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 119 000 kr överensstämmer med fastslagen budget.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 300 kr/månad från lägenhetsinnehavaren.

pa

## **Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Max Enberg	ordförande
Ola Vestman	ledamot
Arne Lindström	ledamot
Ann-Chatrin Eriksson	ledamot
Terese Hällgren	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ola Vestman och Ann-Chatrin Eriksson

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

## ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Max Enberg, Ola Vestman, Arne Lindström och Ann-Chatrin Eriksson två i förening.

## **Revisorer**

Revisor har varit Lena Aronson, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

## **Valberedning**

Stämman tog beslut att inte tillsätta någon valberedning för 2023.

## **Representanter i HSB Norrs årsstämma**

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Max Enberg samt Ola Vestman som ersättare.

## **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-05. Vid stämman deltog 6 medlemmar och stämman tog första beslut att anta nya Normalstadgar 2023, beslutet var enhälligt.

## **Väsentliga avtal**

<b><i>Avtalstyp</i></b>	<b><i>Leverantör</i></b>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

## **Medlemsinformation**

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 41 (42) 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	1 344	1 340	1 337	1 328	1 287
Resultat efter fin.poster i tkr	-8	3	158	82	122
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	741	705	705	705	691
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	93	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	558	546	487	503	484
Energikostnad, kr/m2 totalyta	191	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 762	3 131	3 220	3 310	3 502
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 762	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,3	1,1	1,2	1,4
Räntekänslighet i %	3,9	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	461	391	345	280	273
Soliditet i %	22	20	20	17	16
Sparande, kr/m2 totalyta	140	167	235	211	176

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.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 689 618kr. Under året har föreningen amorterat 119 088 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år. Föreningen har även extra amorterat 508 568 kr under året.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	79 035	282 585	664 430	375 478	2 883
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-05				2 883	-2 883
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			119 000	-119 000	
Årets resultat	<u>79 035</u>	<u>282 585</u>	<u>783 430</u>	<u>259 361</u>	<u>-7 794</u>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	259 361
Årets resultat	-7 794
<b>Totalt att disponera</b>	<b>251 567</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>251 567</b>
--------------------------------	----------------

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 negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen gjort en investering i ett nytt passersystem. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen visar ett negativt kassaflöde, detta beror på att föreningen gjort en investering samt har extra amorterat på sina lån.

## 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	1 344 037	1 340 320
Övriga rörelseintäkter	3	10 344	7 959
		<u>1 354 381</u>	<u>1 348 279</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-947 900	-926 365
Underhåll	5	-	-37 194
Övriga externa kostnader	6	-32 151	-25 337
Personalkostnader	7	-53 566	-40 933
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-245 292	-243 377
		<u>-1 278 909</u>	<u>-1 273 206</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>75 472</b>	<b>75 073</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	223	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-83 489	-72 192
		<u>-83 266</u>	<u>-72 190</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 794</b>	<b>2 883</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 794</b>	<b>2 883</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>-7 794</b>	<b>2 883</b>

## 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	12,20	5 453 381	5 606 763
		<u>5 453 381</u>	<u>5 606 763</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 453 831</b>	<b>5 607 213</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 286	450
Avräkning HSB Norr ek för		795 212	1 296 618
Övriga fordringar	13	1 637	1 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50 283	47 621
		<u>878 418</u>	<u>1 346 287</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>878 418</b>	<b>1 346 287</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 332 249</b>	<b>6 953 500</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		79 035	79 035
Upplåtelseavgift		282 585	282 585
Yttre underhållsfond	15	783 430	664 430
		<u>1 145 050</u>	<u>1 026 050</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		259 361	375 478
Årets resultat		-7 794	2 883
		<u>251 567</u>	<u>378 361</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>1 396 617</b>	<b>1 404 411</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	1 957 810	4 174 963
		<u>1 957 810</u>	<u>4 174 963</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	2 731 808	1 142 061
Leverantörsskulder		53 207	56 789
Aktuell skatteskuld		6 473	14 274
Övriga skulder	18	24 165	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	162 169	161 002
		<u>2 977 822</u>	<u>1 374 126</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 332 249</b>	<b>6 953 500</b>



## 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	75 472	75 073
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	245 292	243 377
	<u>320 764</u>	<u>318 450</u>
Erhållen ränta	223	2
Erlagd ränta	-83 271	-70 269
	<u>237 716</u>	<u>248 183</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-33 537	-3 500
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	13 731	9 537
	<u>217 910</u>	<u>254 220</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-91 910	-
	<u>-91 910</u>	<u>-</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-627 406	-150 986
	<u>-627 406</u>	<u>-150 986</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>-501 406</u>	<u>103 234</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>1 296 618</u>	<u>1 193 384</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>795 212</u>	<u>1 296 618</u>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	795 212	1 296 618
	<u>795 212</u>	<u>1 296 618</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 och markanläggningar

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 2,1 % 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 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. Underskottsavdraget uppgår till 121 432 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
Avgifter*	1 209 528	1 197 540
Hysesintäkter	83 400	82 950
Intäkter bredband	48 000	48 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 109	11 830
	<u>1 344 037</u>	<u>1 340 320</u>

\* I avgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Varje lägenhet har eget elavtal.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	10 344	7 959
	<u>10 344</u>	<u>7 959</u>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	139 671	152 429
Snöröjning och halkbekämpning	75 654	47 400
Reparationer	90 058	110 243
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	42 151	45 228
Uppvärmning	158 662	143 638
Vatten	123 092	90 508
Renhållning	60 578	55 908
Förvaltningskostnader	114 184	124 441
Försäkring	34 041	32 732
Fastighetsskatt/avgift	41 138	58 318
Kommunikation och media		
Datakommunikation	52 308	49 200
Kabel-TV	16 363	16 320
	<u>947 900</u>	<u>926 365</u>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2023	2022
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	37 194
	<u>-</u>	<u>37 194</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	16 334	3 338
Telefon och porto mm	1 297	7 299
Kundförluster	1 200	-
Bankkostnader	-	300
Bolagsverket, årsredovisningar, mm	800	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	12 520	13 600
	<u>32 151</u>	<u>25 337</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	39 000	29 996
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	2 000
Övriga personalkostnader		3 420
Sociala kostnader	11 566	5 517
	<u>53 566</u>	<u>40 933</u>

Vicevärd har varit HSB Norr

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	244 792	242 877
Markanläggningar	500	500
	<u>245 292</u>	<u>243 377</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	223	2
<b>Summa</b>	<u>223</u>	<u>2</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	83 489	72 192
<b>Summa</b>	<u>83 489</u>	<u>72 192</u>

**Not 11 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-7 794	2 883
Reservering till yttre underhållsfond	-119 000	-115 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	37 194
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>-126 794</u>	<u>-74 923</u>

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

**Not 12 Byggnader, mark och markanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	11 496 170	11 496 170
-Årets anskaffningar	91 910	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>11 588 080</b>	<b>11 496 170</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 909 407	-5 666 030
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-245 292	-243 377
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 154 699</b>	<b>-5 909 407</b>
Bokfört värde byggnader	5 433 381	5 586 763
Bokfört värde mark	20 000	20 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>5 453 381</b>	<b>5 606 763</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1941):	16 800 000	16 800 000
Taxeringsvärde mark:	11 200 000	11 200 000

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 637	1 598
	<b>1 637</b>	<b>1 598</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Övrigt	738	1 497
Bredband	8 000	8 000
Kabel-TV	4 098	4 083
Försäkring	37 447	34 041
	<b>50 283</b>	<b>47 621</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	664 430	586 624
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	119 000	115 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-37 194
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>783 430</b>	<b>664 430</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2023-06-01	0,69 %	-	236 250
Swedbank	2023-09-25	1,63 %	-	272 068
Stadshypotek	2024-03-01	4,75 %	514 655	532 655
Stadshypotek	2024-04-30	1,21 %	1 753 220	1 808 060
Stadshypotek	2024-07-30	0,76 %	428 193	438 701
Stadshypotek	2025-04-30	1,02 %	523 030	528 450
Stadshypotek	2026-04-30	2,58 %	1 470 520	1 500 840
Totala skulder på bokslutsdagen			4 689 618	5 317 024
Nästa års amortering			-119 088	-156 032
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-476 352	-624 128
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 094 178	4 536 864
Totala skulder på bokslutsdagen			4 689 618	5 317 024
Avgår kortfristig del			-2 731 808	-1 142 061
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>1 957 810</b>	<b>4 174 963</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	119 088	156 032
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 612 720	986 029
	<b>2 731 808</b>	<b>1 142 061</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	12 599	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	11 566	-
	<b>24 165</b>	-

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

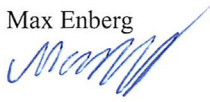
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	8 271	8 053
Förutbetalda avgifter/hyror	109 207	113 158
Borevision	11 000	10 790
El	4 852	4 822
Fjärrvärme	24 849	22 579
Snöröjning	2 850	1 600
Övrigt	1 140	-
	<b>162 169</b>	<b>161 002</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

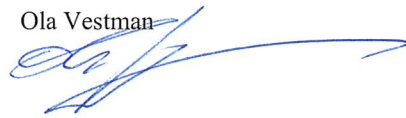
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	6 738 100	6 738 100
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>6 738 100</b>	<b>6 738 100</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Luleå 2024-03-28

Max Enberg



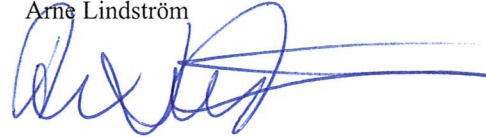
Ola Vestman



Ann-Chatrin Eriksson



Arne Lindström



Terese Hällgren



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2024-03-28



Lena Aronson

Av föreningen vald revisor



Ola 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 Harren i Luleå, org.nr. 797000-0787

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Harren i Luleå för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Harren 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 revisionsssed 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 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 den 23/4 2024



Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Aronson  
Av föreningen vald revisor