



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Ankarkronan i Luleå
797000-0571

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ankarkronan i Luleå, 797000-0571 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 Mjölkudden 3:9, 3:14 och 3:16. På fastigheten har under 1965 uppförts 19 flerfamiljshus med adress Mjölkuddsvägen 165-269 och innehåller 312 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	21	
2 rum och kök	71	
3 rum och kök	190	
4 rum och kök	21	
5 rum och kök	9	
Bostadsrätter	312	25 926
Lokaler	1	15
Garageplatser	142	2 272
Total yta		28 213

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2019 Byte dagvattenbrunnar, asfaltering Mjv 237-251, byte armaturer i trapphus
- 2020 Byte värmepump, byte 9 st takfläktar
- 2021 Renoverat tvättstuga Mjv 237 samt tvättstugegångar
- 2021 Nya VVC-ledningar Mjv 237-269, byte takfläktar Mjv 237-251
- 2022 Nya VVC-ledningar Mjv 165-235, byte takfläktar Mjv 253-269, nya laddstolpar för el-bilar
- 2023 Markarbete, byte dagbrunnar Mjv 181-199, byte takfläktar Mjv 221-235, nya elmätare i lägenheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Markarbete, byte dagbrunnar Mjölkuddsv 181-199. Byte takfläktar Mjölkuddsv 221-235. Markarbete under balkonger C, D, E-gårdarna. Nya elmätare samtliga lägenheter.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under året. Vid besiktningen framkom att fastigheten är i gott skick. De närmsta åren planerar styrelsen följande underhåll. Renovering 2 tvättstugor, markarbete Mjölkuddsv 165-179, nya takfläktar Mjölkuddsv 181-199, ny traktor. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 3 %. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 481 kr/m² under året.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10 % av prisbasbeloppet av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Ingvar Johansson	ordförande
Stig Wahlberg	vice ordförande
Irene Norén	sekreterare
Håkan Åkerlund	ledamot
Eva Nordebo	ledamot
Patrik Juhlin	ledamot
Anna Gelfgren	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Tuula Palo
Johan Öström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ingvar Johansson, Stig Wahlberg, Eva Nordebo och Patrik Juhlin samt bland suppleanterna Tuula Palo.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ingvar Johansson, Eva Nordebo, Stig Wahlberg och Roger Norén, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Inga-Greta Ekblom med Inger Nilsson som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Ulf Lindbäck (sammankallande), Tord Henriksson, Lena Johansson och Maria Sundin.

Representant i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktigerepresentant är Ingvar Johansson med Stig Wahlberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. Vid stämman deltog 38 medlemmar. Behandlade motioner: 1 Markfästa cykelställ-tillstyrkes, 2 Skyllning lekplatser-avslag, 3,7 Belysning lekplatser-avslag, 4 Ansvarig uthyrningsrum-tillstyrkes, 5 Kontroll trapphus-tillstyrkes, 6 Balkonglås på nb-avslag. Beslut togs även att i första läsningen anta nya stadgar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma har hållits 2023-10-25 angående nya stadgar. Vid stämman närvarade 21 medlemmar. Stämman beslutade enhälligt vid andra läsningen att anta nya stadgar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 25 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 438 (441) 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	14 620	14 093	14 121	14 052	13 865
Resultat efter fin.poster i tkr	2 414	2 910	2 889	2 584	2 882
Årsavgifter, kr/m2 upplåten yta	507	467	467	467	453
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	87	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	337	332	324	333	308
Energikostnad, kr/m2 totalyta	179	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten yta	-	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	-	-	-	-	-
Räntekänslighet i %	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	237	263	270	291	322
Soliditet i %	91,9	83,8	91	89,7	87,2
Sparande, kr/m2 totalyta	138	153	169	162	168

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 yta** = Yta upplåten med bostadsrätt.

- **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.

- **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 högt= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

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	2 279 850	6 809 864	22 135 013	2 910 434
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-29			2 910 434	-2 910 434
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-356 917	356 917	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		226 001	-226 001	
Årets resultat				2 413 661
Vid årets slut	2 279 850	6 678 948	25 176 363	2 413 661

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	25 176 363
Årets resultat	2 413 661
Totalt att disponera	27 590 024

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	27 590 024
--------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflöde 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	14 620 386	14 092 918
Övriga rörelseintäkter	3	461 563	192 217
		<u>15 081 949</u>	<u>14 285 135</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-9 497 525	-8 594 564
Underhåll	5	-356 917	-375 105
Övriga externa kostnader	6	-382 448	-264 506
Personalkostnader	7	-1 435 466	-1 485 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-864 427	-674 825
Övriga rörelsekostnader	9	-261 520	-
		<u>-12 798 303</u>	<u>-11 394 378</u>
Rörelseresultat		2 283 646	2 890 757
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	130 127	19 920
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112	-243
		<u>130 015</u>	<u>19 677</u>
Resultat efter finansiella poster		2 413 661	2 910 434
Resultat före skatt		2 413 661	2 910 434
Årets resultat	11	<u>2 413 661</u>	<u>2 910 434</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	12	25 010 477	21 623 557
Inventarier	13	258 846	187 450
Pågående nyanläggningar och förskott	14	2 762 500	4 946 771
		<u>28 031 823</u>	<u>26 757 778</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		28 032 273	26 758 228
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		264	1 676
Aktuell skattefordran		118 299	140 139
Avräkning HSB Norr ek för		4 823 948	7 414 838
Övriga fordringar	15	123 626	825 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	670 423	563 582
		<u>5 736 560</u>	<u>8 945 382</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	17	6 000 000	-
<i>Kassa och bank</i>	18	-	5 017 283
Summa omsättningstillgångar		11 736 560	13 962 665
SUMMA TILLGÅNGAR		39 768 833	40 720 893

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

Inbetalda insatser		2 279 850	2 279 850
Yttre underhållsfond	19	6 678 948	6 809 864
		<u>8 958 798</u>	<u>9 089 714</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		25 176 363	22 135 013
Årets resultat		2 413 661	2 910 434
		<u>27 590 024</u>	<u>25 045 447</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**36 548 822 34 135 161*****Långfristiga skulder***

Övriga långfristiga skulder	20	25 775	25 000
		<u>25 775</u>	<u>25 000</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		643 115	4 017 271
Fond för inre underhåll	21	274 024	287 847
Övriga skulder	22	89 341	31 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 187 756	2 223 976
		<u>3 194 236</u>	<u>6 560 732</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**39 768 833 40 720 893**

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	2 283 646	2 890 756
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	864 427	674 825
Restvärdesavskrivningar	261 519	
	<u>3 409 592</u>	<u>3 565 581</u>
Erhållen ränta	95 927	19 921
Erlagd ränta	-111	-243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 505 408	3 585 259
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	658 473	-656 699
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-3 372 062	3 510 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten	791 819	6 439 524
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 399 993	-5 324 805
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 399 993	-5 324 805
Finansieringsverksamheten		
Bunden placering	-6 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 000 000	-
Årets kassaflöde	-7 608 174	1 114 719
Likvida medel vid årets början	12 432 122	11 317 403
Likvida medel vid årets slut	4 823 948	12 432 122
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	-	5 017 283
Avräkning HSB Norr ek för	4 823 948	7 414 839
	<u>4 823 948</u>	<u>12 432 122</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 1,5 % 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 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*	12 479 269	12 116 160
Hysesintäkter	1 226 442	1 100 799
Intäkter el	781 388	804 771
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	49 037	40 988
Intäkter gemensamhetsutrymmen	84 250	30 200
	14 620 386	14 092 918
<i>Avgår</i>		
	14 620 386	14 092 918

* I avgifter ingår årsavgifter bostadsrätter

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, andrahandsuthyrningar mm	461 563	192 217
	461 563	192 217

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	678 501	546 449
Snöröjning och halkbekämpning	151 336	146 948
Reparationer	882 184	562 048
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 128 137	984 244
Uppvärmning	2 888 077	2 620 478
Vatten	1 036 534	1 128 419
Renhållning	451 930	446 798
Förvaltningskostnader	731 467	658 635
Försäkring	424 531	397 974
Fastighetsskatt/avgift	540 128	518 288
Kommunikation och media		
Datakommunikation	471 600	471 600
Kabel-TV	113 100	112 683
	9 497 525	8 594 564

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	4 200	8 746
Utfört underhåll installationer - belysning och stamrensning	94 798	349 500
Utfört underhåll huskropp utvändigt	62 405	7 951
Utfört underhåll mark	195 514	6 733
Utfört underhåll garage och parkering	-	2 175
	356 917	375 105

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och -inventarier	174 726	105 349
Telefon och porto mm	13 785	21 937
Kundförluster	485	197
Bankkostnader, konsultarvoden	16 691	1 005
Bolagsverket, övrigt	13 746	8 297
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	163 015	127 721
	382 448	264 506

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	245 333	239 089
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	10 000	10 000
Löner och övriga ersättningar	715 842	743 566
Pensionskostnader	31 552	31 292
Uttagsskatt	208 575	225 259
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 901	7 708
Övriga personalkostnader	6 634	24 558
Sociala kostnader	209 629	203 906
	1 435 466	1 485 378

Medelantal anställda: 2 st
Vicevärd har varit Roger Norén

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	622 701	556 919
Inventarier	62 538	54 725
Markinventarier	179 188	63 181
	864 427	674 825

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Restvärdesavskrivning elmätare	261 520	-
	261 520	-

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	63 194	19 236
Övriga ränteintäkter	66 933	684
Summa	130 127	19 920

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	2 413 661	2 910 434
Reservering till yttre underhållsfond	-226 000	-193 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	356 916	375 105
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	2 544 577	3 092 539

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

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	50 232 377	48 473 093
-Årets anskaffningar - elmätare	769 244	1 759 284
-Årets anskaffningar - laddstolpar	1 462 811	-
-Årets anskaffningar - markarbete F-gård	2 218 275	-
-Årets utrangeringar	-1 306 707	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader och markanl.	53 376 000	50 232 377
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-31 181 420	-30 561 320
-Årets utrangering	1 045 187	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-801 890	-620 100
Summa ackumulerade avskrivningar	-30 938 123	-31 181 420
Bokfört värde byggnader	22 437 877	19 050 957
Bokfört värde mark	2 572 600	2 572 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	25 010 477	21 623 557
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965) :	221 983 000	221 983 000
Taxeringsvärde mark:	99 453 000	99 453 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	736 284	761 284
-Nyanskaffningar - flakmoped	133 934	-
-Avyttring snöslunga	-	-25 000
	870 218	736 284
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-548 834	-519 109
-Avyttring snöslunga	-	25 000
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-62 538	-54 725
	-611 372	-548 834
Redovisat värde vid årets slut	258 846	187 450

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	4 946 771	1 381 250
Omklassificeringar - laddstolpar	-2 834 271	-
Byte av takfläktar - beräknas färdigt 2024, beräknad kostnad 3575 tkr	650 000	731 250
Laddstolpar - beräknas färdigt 2023	-	2 834 271
Redovisat värde vid årets slut	2 762 500	4 946 771

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran	-	707 145
Skattekonto	123 626	118 002
	123 626	825 147

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	306 697	252 865
Ränteintäkter	34 200	-
Bredband	117 000	117 000
Kabel-TV	28 350	28 201
Försäkring	145 963	134 449
Bevakning	-	2 175
Momsfordran	21 100	14 759
Övrigt	17 113	14 133
	670 423	563 582

Not 17 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fastränteplacering	6 000 000	0
	6 000 000	0

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank	-	5 017 283
	-	5 017 283

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	6 809 864	6 991 969
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	226 000	193 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-356 916	-375 105
Fondbehållning vid årets slut	6 678 948	6 809 864

Not 20 Övriga långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	25 775	25 000
	25 775	25 000

Not 21 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	287 847	294 412
Uttag under året	-13 823	-6 565
	274 024	287 847

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	11 741	14 093
Upplupna arbetsgivaravgifter	11 704	11 811
Momsskuld	55 847	-
Löneskatt	6 089	5 734
Övriga kortfristiga skulder	3 960	-
	89 341	31 638

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Semesterlöneskuld	205 488	191 742
Förutbetalda avgifter/hyror	1 328 216	1 226 219
Revision	28 660	27 600
El	129 625	118 958
Fjärrvärme	459 750	412 985
Övrigt	36 017	246 472
	2 187 756	2 223 976

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

Eventalförpliktelser

Fastigo	9 651	8 926
---------	-------	-------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Stig Wahlberg

Eva Nordebo

Irene Norén

Ingvar Johansson

Håkan Åkerlund

Patrik Juhlin

Anna Gelfgren

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

Inga-Greta Ekblom
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, 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 Ankarkronan i Luleå, org.nr. 797000-0571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ankarkronan 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. 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 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 Ankarkronan 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 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.

0
Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inga-Greta Ekblom
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

INGVAR JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 20:31:49



IRENE ANN-SOFI NORÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 06:45:05



HÅKAN ÅKERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 19:57:29



EVA NORDEBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 14:14:09



ANNA GELFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 12:57:37



PATRIK JUHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 16:06:45



STIG B WAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 14:35:11



INGA-GRETA EKBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 14:55:17



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:24:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

INGA-GRETA EKBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 14:56:52



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:22:12

