



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Sillen i Luleå
797000-0654

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Sillen i Luleå, 797000-0654 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 Sillen 8. På fastigheten har under 1939 uppförts ett hus med adress Hermelinsgatan 2 AC och innehåller 22 bostadsrätter och en lokal. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	3	132
2 rum och kök	16	896
3 rum och kök	3	215
Bostäder	22	1 243
Lokaler	1	117
Total yta		1 360

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

Gjorda underhåll och investeringar

2005	Ventilation, gemensamhetsel	2016	Ombyggn o dränering gårdsplan, huskropp mot gården
2009	Byte till 3-glasfönster	2016	Nya el- och va-ledningar gårdsplan
2010	Fasad och balkongrenovering, Ny fasadbelysn.	2016	Nya carports, mv-platser, soprum, cykelboda
2012	Renovering cykelrum	2018	Brandskyddsöversyn
2013	Ny värmeväxlare, nya lägenhetsdörrar	2020	Relining av avloppsrör
2014	Ommålning trapphus	2021	Ombyggnad relax, tvättstuga
2014	Renovering bastu & relax	2023	Renovering av fasad och källargolv

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Renovering av fasad och källargolv.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt, senast den genomfördes var i mars 2023. Vid besiktningen konstaterades att det släppt puts på fasaden, vilket åtgärdades under hösten. Inga andra anmärkningar.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större projekt, ev byta tvättmaskiner och torkrumsfläkt vid behov. Under året har andelstalen uppdaterats då en tidigare felmätning av ytan korrigerats i en av lägenheterna i föreningen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5% fr o m 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om 5% höjning av årsavgifter fr o m 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 724 kr/m2. Avgift för carports har varit 500 kr/mån. Avgifter för P-plats/motorvärmare har varit 275kr/månad.

Årets avsättning till underhållsfond, 35000 kr, överensstämmer med underhållsplanen.

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

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Victoria Glyssner	ordförande
Cecilia Larsson	sekreterare, vice ordförande
Lina Karlsson	ledamot
Lenita Aspholme	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Victoria Glyssner och Cecilia Larsson.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Victoria Glyssner, Cecilia Larsson och Lina Karlsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Marie Kronborg, vald av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representanter i HSB Norrs stämma

Föreningens fullmäktige representant är Victoria Glyssner med Lina Karlsson som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02. Vid stämman deltog 6 medlemmar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-19. 5 medlemmar närvarade. Vid stämman beslutades att anta nya stadgar samt att godkänna ändring av andelstal, insatser och därmed avgifter med anledning av korrigering av felaktig yta i en lägenhet.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Fastighetsskötsel	HSB Norr
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
El, fjärrvärme	Luleå Energi

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 27(28) 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	1 130	1 112	1 111	1 101	1 119
Resultat efter fin.poster i tkr	-321	19	86	136	67
Årsavgifter, kr/m2 upplåten yta	724	668	668	668	668
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	78	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	656	562	542	492	505
Energikostnad, kr/m2 totalyta	232	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 797	1 806	1 834	1 862	2 254
Skuldsättning, kr/m2 upplåten yta	1 967	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,2	1,1	1,2	1,3
Räntekänslighet i %	2,8	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	170	312	299	251	232
Soliditet i %	49,6	52,6	51,9	50,2	45,8
Sparande, kr/m2 totalyta	81	148	190	225	230

- **Upplåten yta** = Yta upplåten med bostadsrätt, 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.

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.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 444 396 kr. Under året har föreningen amorterat 38 776 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 63 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	51 993	1 381 607	428 340	1 173 487	19 247
Korrigerig av insatser enl stämmobeslut	-619	619			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-02				19 248	-19 247
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-232 582	232 582	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			35 000	-35 000	
Årets resultat					-321 459
	51 374	1 382 226	230 758	1 390 317	-321 459

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 390 317
Årets resultat	-321 460
Totalt att disponera	1 068 857

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 068 857**

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

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror främst på att föreningen har gjort stora underhåll. Det kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Som framgår av flerårsöversikten är det negativa resultatet endast tillfälligt.

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	1 130 126	1 111 603
Övriga rörelseintäkter	3	34 850	4 853
		<u>1 164 976</u>	<u>1 116 456</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-892 395	-772 384
Underhåll	5	-232 582	-18 677
Övriga externa kostnader	6	-58 881	-45 258
Personalkostnader	7	-72 906	-65 113
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-199 680	-165 518
		<u>-1 456 444</u>	<u>-1 066 950</u>
Rörelseresultat		-291 468	49 506
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	326	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-30 317	-30 269
		<u>-29 991</u>	<u>-30 259</u>
Resultat efter finansiella poster		-321 459	19 247
Resultat före skatt		-321 459	19 247
Årets resultat	11	<u>-321 459</u>	<u>19 247</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	4 653 323	4 673 510
Inventarier	13	-	-
		<u>4 653 323</u>	<u>4 673 510</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 653 773</u>	<u>4 673 960</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 364	-
Avräkning HSB Norr ek för		774 389	1 051 529
Övriga fordringar	14	11 289	15 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	71 972	63 561
		<u>859 014</u>	<u>1 131 044</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	-	1 212
Summa omsättningstillgångar		<u>859 014</u>	<u>1 132 256</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 512 787</u>	<u>5 806 216</u>

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

Inbetalda insatser		51 374	51 993
Upplåtelseavgift		1 382 226	1 381 607
Yttre underhållsfond	17	230 758	428 340
		<u>1 664 358</u>	<u>1 861 940</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 390 317	1 173 487
Årets resultat		-321 459	19 247
		<u>1 068 858</u>	<u>1 192 734</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**2 733 216 3 054 674*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	12,18,23	2 405 620	2 444 396
		<u>2 405 620</u>	<u>2 444 396</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	19	38 776	38 776
Leverantörsskulder		135 195	51 877
Aktuell skatteskuld		3 782	2 242
Fond för inre underhåll	20	49 633	49 633
Övriga skulder	21	420	480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	146 145	164 138
		<u>373 951</u>	<u>307 146</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**5 512 787 5 806 216**

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	-291 468	49 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	199 679	165 519
	-91 789	215 025
Erhållen ränta	326	10
Erlagd ränta	-30 323	-30 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-121 786	184 831
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 287	10 609
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	63 990	-18 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-60 083	177 281
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-179 492	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-179 492	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-38 776	-38 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-38 776	-38 776
Årets kassaflöde	-278 351	138 505
Likvida medel vid årets början	1 052 741	914 236
Likvida medel vid årets slut	774 390	1 052 741
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	-	1 212
Avräkning HSB Norr ek för	774 390	1 051 528
	774 390	1 052 740

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 2,3 % 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 flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och 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	867 023	839 760
Hysesintäkter	193 424	196 214
Intäkter el	34 358	32 263
Intäkter bredband	33 000	33 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 321	10 366
	1 130 126	1 111 603

Avgår

	1 130 126	1 111 603
--	------------------	------------------

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Andrahandsuthyrning, försäkringsersättning m m	34 850	4 853
	34 850	4 853

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	106 362	98 787
Snöröjning och halkbekämpning	53 993	36 305
Reparationer	94 556	46 906
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	69 429	68 239
Uppvärmning	157 159	144 266
Vatten	89 068	72 982
Renhållning	44 912	42 709
Förvaltningskostnader	130 683	121 742
Försäkring	38 654	37 165
Fastighetsskatt/avgift	43 778	42 238
Kommunikation och media		
Datakommunikation	34 180	34 185
Kabel-TV	29 621	26 860
	892 395	772 384

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	48 270	14 008
Utfört underhåll installationer	27 033	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt - byte två takfönster	157 279	4 669
	232 582	18 677

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-	3 228
Kreditupplysning, kontorsmaterial	1 620	2 520
Kundförluster	44	6
Konsultarvode	44 171	26 280
Bolagsverket, övrigt	1 800	2 400
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	11 246	10 824
	58 881	45 258

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	52 500	47 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Övriga personalkostnader	1 281	1 031
Sociala kostnader	17 125	15 082
	72 906	65 113

Föreningen har inga anställda

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	147 556	121 413
Markinventarier	52 124	44 105
	199 680	165 518

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	326	10
Summa	326	10

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	30 293	30 269
Övriga finansiella kostnader	24	-
Summa	30 317	30 269

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-321 459	19 247
Reservering till yttre underhållsfond	-35 000	-36 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	232 582	18 677
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-123 877	1 924

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:</i>		
-Vid årets början	5 864 792	5 864 792
-Årets anskaffningar	179 492	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	6 044 284	5 864 792
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 751 833	-2 630 420
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-147 556	-121 413
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 899 389	-2 751 833
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	1 880 961	1 880 961
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	1 880 961	1 880 961
<i>Akkumulerade avskrivningar markanläggning enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-332 789	-288 684
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-52 124	-44 105
Summa ackumulerade avskrivningar	-384 913	-332 789
Bokfört värde byggnader, markanläggningar	4 640 943	4 661 131
Bokfört värde mark	12 380	12 380
Summa bokfört värde byggnader och mark	4 653 323	4 673 511
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1939):	13 010 000	13 010 000
Taxeringsvärde mark:	8 272 000	8 272 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	14 745	14 745
	14 745	14 745
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 745	-14 745
	-14 745	-14 745
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	2 531	7 383
Skattekonto	8 758	8 571
	11 289	15 954

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	42 518	38 654
Kabel-Tv	7 782	7 400
Bredband	8 250	8 250
Gemensamhetsel	10 217	8 875
Momsfordran	3 205	382
	71 972	63 561

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	-	1 212
	-	1 212

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	428 340	411 017
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	35 000	36 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-232 582	-18 677
Fondbehållning vid årets slut	230 758	428 340

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2026-03-01	1,88 %	565 396	578 172
Stadshypotek	2025-06-01	1,03 %	1 879 000	1 905 000
Totala skulder på bokslutsdagen			2 444 396	2 483 172
Nästa års amortering			-38 776	-38 776
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-155 104	-155 104
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			2 250 516	2 289 292
Totala skulder på bokslutsdagen			2 444 396	2 483 172
Avgår kortfristig del			-38 776	-38 776
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 405 620	2 444 396

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	38 776	38 776
	38 776	38 776

Not 20 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	49 633	54 249
Uttag under året	-	-4 616
	49 633	49 633

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga skulder	420	480
	420	480

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	236	242
Förutbetalda avgifter/hyror	99 463	74 387
Borevision	11 430	11 000
El	7 533	7 571
Fjärrvärme	24 568	22 191
Snöröjning	2 127	6 654
Övrigt	788	42 093
	146 145	164 138

Not 23 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	3 848 000	3 848 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	3 848 000	3 848 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Victoria Glyssner

Lina Karlsson

Cecilia Larsson

Lenita Aspholme

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

Marie Kronborg
Av föreningen vald revisor

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

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

Inre underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sillen i Luleå, org.nr. 797000-0654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Sillen 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marie Kronborg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

VICTORIA GLYSSNER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 13:12:43



LINA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 08:55:59



LENITA ASPHOLME

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 12:58:35



CECILIA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 15:57:39



MARIE KRONBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 09:47:04



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 08:35:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MARIE KRONBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 09:47:56



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 08:35:15



HSB – där möjligheterna bor