



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Mjölkudden i Luleå
797000-0548

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Mjölkudden i Luleå, 797000-0548 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 tidbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Styrmannen 2. På fastigheten har under 1963 uppförts 4 flerfamiljshus med adress Mjölkuddsvägen 1-23 och innehåller 102 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	18	
2 rum och kök	30	
3 rum och kök	39	
4 rum och kök	12	
5 rum och kök	3	
Bostäder	102	6 867
Garage	35	544
Carportar	27	
Bilplatser med motorvärmare.	37	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1992	Ombyggnad fönster	2015	104 lgh dörrar, postboxar, tidningshållare och info. tavlor
1995	Balkongrenovering	2015	Målning av väggar och tak i trapphus samt källarkorridorer.
2005-2007	Stambyte	2015	Tvättmaskin i tvättstuga 2
2011	Byte garagedörrar hus C och D	2016	Byte utomhus-entrébelysning till LED
2011	Byte värme växlar inkl. expansionskärl samt styrcentral	2016	1 ny tvättmaskin i akuttvättstugan och 2 nya torktumlare
2011-2012	Ventilationsombyggnad	2017	4 st nya p-platser och med el
2013	Stambyte slutfört i C och D husen	2018	Relining spillvatten källare
2013	Rep hängrännor	2018	Inköp av sopvals, roddmaskin och löpband
2013	Stora lekparken ombyggd	2019	Målning balkonger mellan hus A & B samt entreplan
2013	Takventilation B,C och D husen	2019	Målning och underhåll lekplats, nytt staket
2014	Ny takpapp på alla huskroppar	2020	Relining dagvatten och underhåll av bastu
2014	2 Nya tvättmaskiner	2021	Nya radiatorventiler i lägenheterna
2014	Underhåll av dagvattenledning Mjv 13-15	2022	Byte belysning tvättstugan
2014	Underhåll av 1 lekplats	2023	Nytt kodlås/taggsystem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat nytt kodlås taggssystem samt påbörjat markarbeten/asfaltering. Målning och putsning delar av fasad har utförts, underhåll i lekparken med nya gungor och säkrat upp för duvor på balkongtak. Föreningen har fr.o.m 1 september bytt leverantör av snöröjning från BDx till Sunderbyns åkeri.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen den 4 oktober. Inget anmärkningsvärt konstaterades.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmste året planerar styrelsen fortsätta med förbättring delar av omr.asfaltering och spolning av stammar.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5 % from 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 544 kr/m2 bostadslägenhetsyta 2023.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 6 %. Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Mona Persson	ordförande
Peder Pettersson	vice ordförande
Daniel Henriksson	sekreterare
Emma Holm	ledamot
Morgan Pettersson Fant	ledamot
Anton Sällström	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Daniel Henriksson, Emma Holm, Morgan Pettersson Fant och Mona Persson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mona Persson, Peder Pettersson, Daniel Henriksson och Morgan Pettersson Fant, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Monica Magnström med Britt-Marie Selberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Louise Häggström och Agneta Sandberg som ordförande för valberedningen.

Representanter till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representanter har varit Mona Persson och Peder Pettersson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. Vid stämman deltog 19 st medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att anta i första läsningen nya stadgar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation

Kabel-TV

Administration

Förvaltningsavtal

Städ

Snö och sandning

El

Fjärrvärme

Leverantör

Telenor

Tele2

HSB Norr

HSB Norr och samhall

Städa

BDX/sunderbyns åkeri fr.o.m 1 september

Luleå energi

Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 127 (125) medlemmar exklusive HSB Norr som 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	4 106	3 954	3 930	3 916	4 049
Resultat efter fin.poster i tkr	210	678	675	680	778
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	544	495	495	495	495
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	91	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	428	530	387	365	353
Energikostnad, kr/m2 totalyta	183	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	735	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	793	821	892	920	807
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,4	1,2	1,2	1,2
Räntekänslighet i %	1,5	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	118	130	118	99	85
Soliditet i %	56,8	55,8	52,2	49,1	49,9
Sparande, kr/m2 totalyta	109	160	155	148	190

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, försäkringsskador och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 445 818 kr. Under året har föreningen amorterat 190 512 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 28,5 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	266 290	894 076	6 511 511	677 583
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-30			677 583	-677 583
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-150 935	150 935	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		131 000	-131 000	
Årets resultat				210 070
Vid årets slut	266 290	874 141	7 209 029	210 070

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	7 209 030
Årets resultat	210 070
Totalt att disponera	7 419 100

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	7 419 100
--------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 105 947	3 953 942
Övriga rörelseintäkter	3	55 562	1 109 245
		4 161 509	5 063 187
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 172 102	-3 642 660
Underhåll		-150 936	-35 082
Övriga externa kostnader	5	-53 536	-60 091
Personalkostnader	6	-147 564	-178 403
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-365 310	-388 111
		-3 889 448	-4 304 347
Rörelseresultat		272 061	758 840
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 591	305
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-83 582	-81 562
		-61 991	-81 257
Resultat efter finansiella poster		210 070	677 583
Resultat före skatt		210 070	677 583
Årets resultat		210 070	677 583

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, markanläggning och mark	9,18	12 126 585	12 343 145
Pågående nyanläggningar och förskott	10	448 250	-
		12 574 835	12 343 145
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		450	450
Summa anläggningstillgångar		12 575 285	12 343 595
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	18 894	18 530
Kundfordringar		4 955	1 778
Avräkning HSB Norr ek för		2 260 095	1 855 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	202 301	753 840
		2 486 245	2 629 400
Summa omsättningstillgångar		2 486 245	2 629 400
SUMMA TILLGÅNGAR		15 061 530	14 972 995

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

Inbetalda insatser		266 290	266 290
Yttre underhållsfond	13	874 140	894 076
		<u>1 140 430</u>	<u>1 160 366</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 209 030	6 511 511
Årets resultat		210 070	677 583
		<u>7 419 100</u>	<u>7 189 094</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**8 559 530 8 349 460*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	14,18	4 578 306	5 445 818
		<u>4 578 306</u>	<u>5 445 818</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	867 512	190 512
Leverantörsskulder		162 992	144 461
Aktuell skatteskuld		33 241	21 189
Fond för inre underhåll	16	170 115	183 049
Övriga skulder		64 067	74 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	625 767	563 725
		<u>1 923 694</u>	<u>1 177 717</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**15 061 530 14 972 995**

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	272 061	758 840
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	365 310	388 111
	<u>637 371</u>	<u>1 146 951</u>
Erhållen ränta	21 591	305
Erlagd ränta	-83 801	-83 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	575 161	1 064 031
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	534 902	-554 063
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	82 292	80 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 192 355	590 592
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-148 750	-
Pågående investeringar	-448 250	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-597 000	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-190 512	-490 512
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 512	-490 512
Årets kassaflöde	404 843	100 080
Likvida medel vid årets början	1 855 252	1 755 172
Likvida medel vid årets slut	2 260 095	1 855 252
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	2 260 095	1 855 252
	<u>2 260 095</u>	<u>1 855 252</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Belopp i kr om inget annat anges.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,4% på anskaffningsvärdet.

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 ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	3 567 761	3 398 004
Hysesintäkter	348 105	354 709
Intäkter el	167 269	180 145
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 012	7 084
Intäkter gemensamhetsutrymmen	9 800	14 000
	4 105 947	3 953 942
<i>Avgår</i>	4 105 947	3 953 942

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv.

Utöver det tillkommer individuell mätning och debitering av el för lägenheterna.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga intäkter och andrahandsuthyrningar mm	55 562	130 637
Försäkringsersättningar skador	-	877 750
Intäkt av engångskaraktär*	-	100 858
	55 562	1 109 245

*Intäkten avser en återbetalning av felaktig debiterad adm kostnad mellan 180301-211231

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	259 497	216 637
Snöröjning och halkbekämpning	247 788	208 082
Reparationer	348 684	113 524
Försäkringsskador	80 614	920 978
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	255 202	255 901
Uppvärmning	756 616	711 806
Vatten	341 661	345 272
Renhållning	128 347	123 406
Förvaltningskostnader	240 216	248 076
Försäkring	87 397	81 675
Fastighetsskatt/avgift	174 948	167 808
Kommunikation och media		
Datakommunikation	155 250	155 250
Kabel-TV	95 882	94 245
	3 172 102	3 642 660

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	6 847	16 772
Kontorsmaterial, telefon och porto mm	8 624	7 017
Kundförluster	3	-
Bankkostnader	150	387
Bolagsverket, årsredovisningar, övrigt	100	1 315
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	37 812	34 600

53 536 60 091

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	101 650	126 250
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 000	5 000
Löner och övriga ersättningar	-	300
Pensionskostnader	200	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 563	7 038
Övriga personalkostnader	65	-
Sociala kostnader	33 086	39 615
	147 564	178 403

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	362 003	374 061
Inventarier	-	10 743
Markinventarier	3 307	3 307
	365 310	388 111

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	83 582	81 562
Summa	83 582	81 562

Not 9 Byggnader, markanläggning och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	25 970 551	25 970 551
-Årets anskaffningar kodlås	148 750	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	26 119 301	25 970 551
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 800 206	-13 422 838
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-365 310	-377 368
Summa ackumulerade avskrivningar	-14 165 516	-13 800 206
Bokfört värde byggnader	11 953 785	12 170 345
Bokfört värde mark	172 800	172 800
Summa bokfört värde byggnader och mark	12 126 585	12 343 145
Taxeringsvärde byggnader: Värdeår 1963	58 701 000	58 701 000
Taxeringsvärde mark:	25 586 000	25 586 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Investering i markarbeten asfaltering	448 250	-
Redovisat värde vid årets slut	448 250	-

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekontot	18 894	18 530
	18 894	18 530

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel sept-dec	47 446	81 000
Kabel TV	23 620	23 571
Bredband telenor	25 501	26 251
Fastighetsförsäkring	100 509	87 397
uppl.intäkter festlokal och övernattningsrum	2 600	3 200
uppl.intäkt övrigt, försäkringsersättningar	1 286	517 988
förskottsmoms	1 339	14 433
	202 301	753 840

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	894 076	809 157
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	131 000	120 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-150 936	-35 081
Fondbehållning vid årets slut	874 140	894 076

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	1,21	2 492 168	2 562 480
Stadshypotek	2027-04-30	2,68	1 354 400	1 421 600
Stadshypotek	2024-06-01	1,00	711 000	745 000
Stadshypotek	2025-09-01	0,93	888 250	907 250
Totala skulder på bokslutsdagen			5 445 818	5 636 330
Nästa års amortering			-190 512	-190 512
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-762 048	-762 048
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 493 258	4 683 770
Totala skulder på bokslutsdagen			5 445 818	5 636 330
Avgår kortfristig del			-867 512	-190 512
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 578 306	5 445 818

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	190 512	190 512
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	677 000	-
	867 512	190 512

Not 16 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	183 049	187 149
Uttag under året	-12 934	-4 100
Vid årets slut	170 115	183 049

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lön	-	7 000
Sociala avgifter	-	2 199
Räntor	5 454	5 673
Förutbetalda avgifter/hyror	340 448	391 577
Borevision	8 500	8 500
El	29 498	27 202
Fjärrvärme	120 674	107 090
Övrigt	121 193	14 484
	625 767	563 725

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	10 250 000	10 250 000

Eventalförpliktelser*Inga**Inga*

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Mona Persson

Daniel Henriksson

Emma Holm

Morgan Pettersson Fant

Anton Sällström

Peder Pettersson

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

Monica Magnström
Av föreningen vald revisor

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 Mjölkudden i Luleå, org.nr. 797000-0548

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mjölkudden 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 Mjöludden 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Magnström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MONA PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 08:25:40



DANIEL HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 11:00:57



ANTON SÄLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 15:22:10



EMMA HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 06:47:40



MORGAN PETTERSSON FANT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 08:26:23



PEDER PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:29:13



MONICA MAGNSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 17:24:17



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:46:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MONICA MAGNSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 17:17:48



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:43:36



HSB – där möjligheterna bor