



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Båtsmannen

797000-0563

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSBs brf Båtsmannen, 797000-0563 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 har sitt säte i Luleå kommun

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Båtsmannen 1. På fastigheten har under 1962 uppförts 4 flerfamiljshus med adress Munkebergsgatan 14-34 och innehåller 96 bostadsrätter och 3 lokaler.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	15	
2 rum och kök	40	
3 rum och kök	20	
4 rum och kök	21	
Bostäder	96	6 338
Lokaler/förråd	8	103,5
Garageplatser	29	464
Bilplatser med motorvärmare.	46	
Bilplatser med carport	18	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat ny IMD-anläggning (individuell mätning av el för lägenheter), reparerat och målat hussocklar och monterat nya anslagstavlor och informationslister i trapphusen. I slutet av året påbörjades arbetet med att byta ut ett trasigt styrsystem för värmeanläggningen. Färdigställs i början av 2024.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-09-05. Vid besiktningen framkom inga större underhållsåtgärder. Fastigheterna är i bra skick.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen i samband med besiktningen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större underhåll eller investeringar.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 2%. Årsavgifterna uppgår idag till i genomsnitt 598 kr/m2. bostadslägenhetsyta. (avser årsavgifter, el och bredband)

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja årsavgifterna med 3 %.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Kjell Lövgren	ordförande
Thomas Nyberg	vice ordförande
Ulla Stridsman Mahrs	sekreterare
Karin Johansson	ledamot
Anders Lundstén	ledamot
Hans Näslund	ledamot
Ola Wallgren	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Lundstén och Karin Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kjell Lövgren, Thomas Nyberg, Karin Johansson och Ulla Stridsman Mahrs, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anna Fantenberg som ordinarie och Joakim Stenudd till suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Anna Fantenberg och Anders Wiklund (sammankallande).

Representanter till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant har varit Thomas Nyberg och suppleant Kjell Lövgren.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02. Vid stämman deltog 14 medlemmar. Stämman beslutade första läsningen att anta nya stadgar enhälligt.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Förvaltar/tekniskt avtal	HSB Norr
Fastighetskötsel	Samhall
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Städning	Städa Lundqvist & Backman
Snöröjning, Sandning	Z traktor

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 126 (129) 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	4 063	3 838	3 844	3 843	3 851
Resultat efter fin.poster i tkr	-558	154	425	704	671
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	598	550	550	550	550
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	89	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	494	410	424	395	389
Energikostnad, kr/m2 totalyta	189	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	802	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	874	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	0,9	0,9	1	1	1,2
Räntekänslighet i %	1,6	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	459	585	645	649	644
Soliditet i %	53,6	54	55	54	50
Sparande, kr/m2 totalyta	99	156	138	174	170

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. Årets sparande lägre pga åtgärder i skyddsrum.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 536 422 kr. Under året har föreningen amorterat 157 816 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 år.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Föreningen har haft en ökad driftkostnad med taksaktning, mer löpande reparationer och två försäkringsskador. En av dem är en större vattenskada i källarvåning som hittills kostat föreningen omkring halva beloppet av det negativa resultatet. Skada färdigställs och kostnader regleras under 2024. Vidare har föreningen reparerat och målat hussocklarna, gjort besiktning och uppdatering av skyddsrumsutrustning, båda större åtgärder som inte var planerat i budget och påverkar resultatet negativt. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Årets kassaflöde är negativt eftersom föreningen har gjort stora underhåll och investeringar i fastigheten samt att de placerat likvida medel på fasträntekonto.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	251 815	3 727 553	5 567 833	154 289
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-02			154 289	-154 289
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-596 533	596 533	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		40 000	-40 000	
Årets resultat				-558 165
Vid årets slut	251 815	3 171 020	6 278 655	-558 165

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 278 655
Årets resultat	-558 165
Totalt att disponera	5 720 490

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	5 720 490
--------------------------------	------------------

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	4 062 766	3 837 596
Övriga rörelseintäkter	3	3 133	2 056
		<u>4 065 899</u>	<u>3 839 652</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 414 718	-2 610 788
Underhåll	5	-596 533	-422 392
Övriga externa kostnader	6	-38 564	-64 146
Personalkostnader	7	-124 239	-116 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-432 924	-419 492
		<u>-4 606 978</u>	<u>-3 633 469</u>
Rörelseresultat		-541 079	206 183
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	33 678	249
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-50 764	-52 143
		<u>-17 086</u>	<u>-51 894</u>
Resultat efter finansiella poster		-558 165	154 289
Resultat före skatt		-558 165	154 289
Årets resultat		-558 165	154 289

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	11,23	14 236 574	14 426 153
Inventarier	12	32 183	40 400
Pågående nyanläggningar och förskott	13	170 500	-
		<u>14 439 257</u>	<u>14 466 553</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		14 439 707	14 467 003
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 296	-
Aktuell skattefordran		70 730	13 066
Avräkning HSB Norr ek för		807 627	3 225 390
Övriga fordringar	14	3 881	3 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	236 114	187 032
		<u>1 120 648</u>	<u>3 429 265</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	1 500 000	-
Summa omsättningstillgångar		2 620 648	3 429 265
SUMMA TILLGÅNGAR		17 060 355	17 896 268

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		251 815	251 815
Yttre underhållsfond	17	3 171 020	3 727 553
		<u>3 422 835</u>	<u>3 979 368</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 278 655	5 567 833
Årets resultat		-558 165	154 289
		<u>5 720 490</u>	<u>5 722 122</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		9 143 325	9 701 490
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	2 796 625	5 536 422
		<u>2 796 625</u>	<u>5 536 422</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	2 739 797	157 816
Leverantörsskulder		674 740	332 520
Aktuell skatteskuld		12 161	14 766
Fond för inre underhåll	20	1 115 869	1 218 228
Övriga skulder	21	53 285	50 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	524 553	884 612
		<u>5 120 405</u>	<u>2 658 356</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 060 355	17 896 268

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	-541 079	206 183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	432 924	419 493
	-108 155	625 676
Erhållen ränta	33 678	249
Erlagd ränta	-50 864	-52 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-125 341	573 682
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-117 546	-3 218
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-111 432	383 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-354 319	953 941
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-235 128	-111 085
Pågående investeringar	-170 500	-
Kortfristig placering	-1 500 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 905 628	-111 085
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-157 816	-157 816
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-157 816	-157 816
Årets kassaflöde	-2 417 763	685 040
Likvida medel vid årets början	3 225 390	2 540 350
Likvida medel vid årets slut	807 627	3 225 390
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	807 627	3 225 390
	807 627	3 225 390

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 1,7% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till xxxx kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens 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*	3 555 380	3 485 876
Hysesintäkter	225 601	223 346
Intäkter el	116 942	115 153
Intäkter bredband	144 000	144 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 843	12 320
Intäkter gemensamhetsutrymmen	12 000	6 900
	4 062 766	3 987 595
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-	-149 999
	4 062 766	3 837 596

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

Utöver det tillkommer individuell mätning och debitering av el samt ett obligatoriskt tillägg för bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Andrahandsuthyrningar och övriga intäkter	3 133	2 056
	3 133	2 056

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	497 338	320 157
Snöröjning och halkbekämpning	213 505	102 637
Reparationer	430 774	68 245
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	242 859	230 416
Uppvärmning	768 986	710 400
Vatten	294 144	233 519
Renhållning	101 532	99 701
Förvaltningskostnader	376 565	376 476
Försäkring	107 545	96 689
Fastighetsskatt/avgift	163 464	156 744
Kommunikation och media		
Datakommunikation	145 200	145 200
Kabel-TV	72 806	70 604
	3 414 718	2 610 788

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Gemensamhetsutrymmen	57 139	422 392
Installationer	68 750	-
Huskropp utvändigt	470 644	-
	596 533	422 392

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl	3 182	12 792
Kontorsmatr, telefon och porto mm	1 534	7 358
Kundförluster	168	9
Bankkostnader, juridiska kostnader	880	952
Bolagsverket, mm	-	7 181
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	32 800	35 854
	38 564	64 146

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	85 071	94 621
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 273	
Övriga personalkostnader	10 620	
Sociala kostnader	23 275	22 030
	124 239	116 651

Medelantal anställda
Vicevärd har varit HSB Norr

Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	424 707	418 808
Inventarier	8 217	684
	432 924	419 492

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	33 678	249
Summa	33 678	249

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	50 714	52 143
Övriga finansiella kostnader	50	-
Summa	50 764	52 143

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	25 152 167	25 082 167
-Mark	175 000	175 000
-Årets anskaffningar	235 128	70 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	25 562 295	25 327 167
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 901 014	-10 482 206
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-424 707	-418 808
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 325 721	-10 901 014
Redovisat värde vid årets slut	14 236 574	14 426 153
Taxeringsvärde byggnader: (Värdeår 1962)	53 480 000	53 480 000
Taxeringsvärde mark:	24 212 000	24 212 000

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	112 364	71 279
-Nyanskaffningar	-	41 085
	112 364	112 364
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-71 964	-71 279
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-8 217	-685
	-80 181	-71 964
Redovisat värde vid årets slut	32 183	40 400

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Investering styrbyte värmesystemet	170 500	-
Redovisat värde vid årets slut	170 500	-

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 881	3 777
	3 881	3 777

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	42 144	33 797
Kabel-TV	18 757	18 179
Bredband	24 001	24 001
Fastighetsförsäkring	118 313	107 545
Home solution	1 413	1 766
Ränteintäkter	28 681	-
Övrigt	2 805	1 744
	236 114	187 032

Not 16 Kortfristiga placeringar

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fasträntekonto 12 månader	3,20	230126-240126	1 000 000	-
Fasträntekonto 6 månader	2,30	230726-240126	500 000	-
Summa kortfristiga placeringar			1 500 000	-

Not 17 Fond för yttre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	3 727 553	4 112 945
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	40 000	37 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-596 533	-422 392
Fondbehållning vid årets slut	3 171 020	3 727 553

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2024-10-30	0,86	2 651 297	2 720 613
Stadshypotek	2026-09-30	0,94	2 885 125	2 973 625
Totala skulder på bokslutsdagen			5 536 422	5 694 238
Nästa års amortering			-157 816	-157 816
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-631 264	-631 264
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 747 342	4 905 158
Totala skulder på bokslutsdagen			5 536 422	5 694 238
Avgår kortfristig del			-2 739 797	-157 816
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 796 625	5 536 422

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	157 816	157 816
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 581 981	-
	2 739 797	157 816

Not 20 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	1 218 228	1 150 632
Årets avsättning	-	149 999
Uttag under året	-102 359	-82 403
Vid årets slut	1 115 869	1 218 228

Not 21 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	28 451	28 385
Upplupna arbetsgivaravgifter	23 274	22 029
Övriga kortfristiga skulder	1 560	-
	53 285	50 414

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	3 800	3 900
Förutbetalda avgifter/hyror	315 705	329 718
Borevision	8 000	8 000
El	27 441	24 883
Fjärrvärme	118 693	109 274
Övrigt	50 914	408 837
	524 553	884 612

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	13 300 000	13 300 000

Eventalförpliktelser *Inga* *Inga*

Denna årsredovisning är digitalt signerad den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Kjell Lövgren

Thomas Nyberg

Anders Lundstén

Karin Johansson

Hans Näslund

Ulla Stridsman Mahrs

Ola Wallgren

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

Anna Fantenberg
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, 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 Båtsmannen i Luleå, org.nr. 797000-0563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Båtsmannen 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 Båtsmannen 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Eva-Riitta salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Fantenberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KJELL LÖVGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 06:10:13



ULLA STRIDSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:32:47



HANS NÄSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:32:30



ANDERS VILLIAM LUNDSTÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 09:10:07



THOMAS NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 20:55:39



OLA WALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:47:09



KARIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:34:53



ANNA FANTENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:30:52



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 10:20:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNA FANTENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:32:31



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 10:19:37

