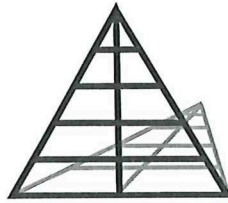


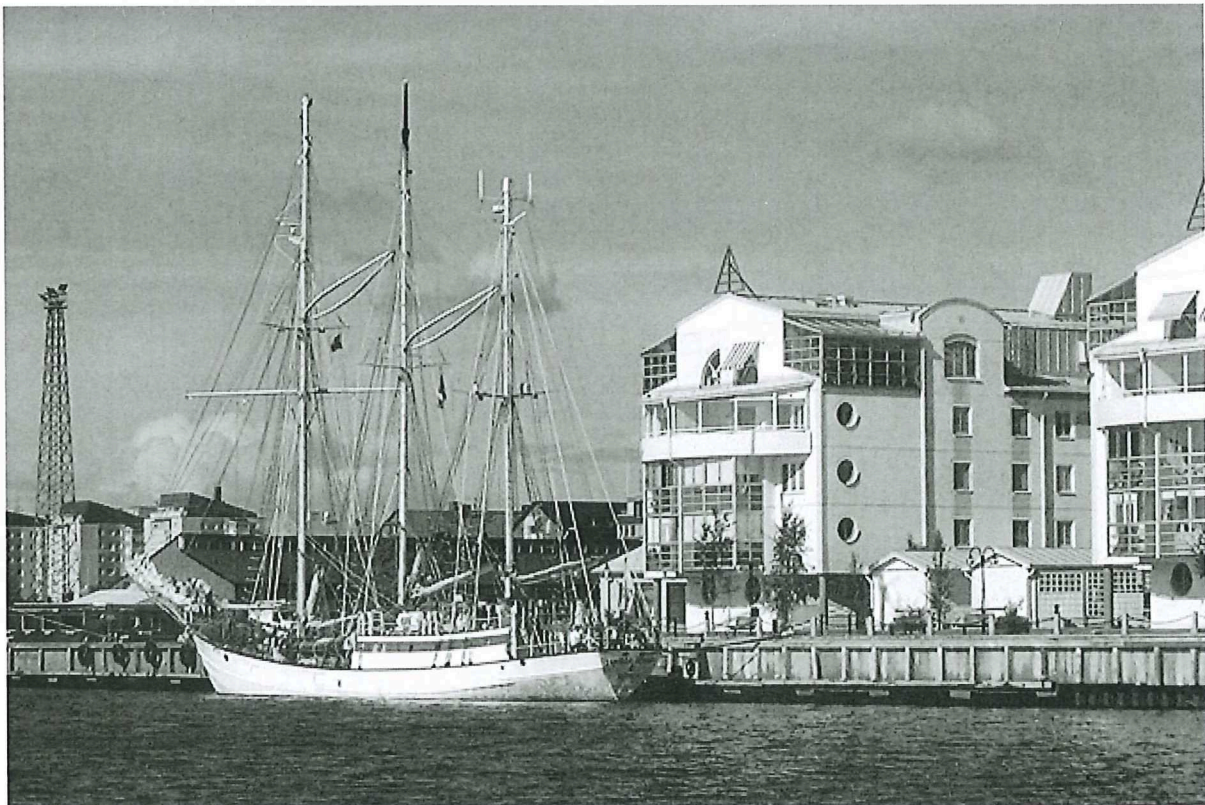
ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2023



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SÖDRA HAMNEN



ORGANISATIONSNUMMER 716415-8961

h

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Södra Hamnen, 716415-8961 får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen bildades och registrerades år 1988 och överlämnades av interimsstyrelsen vid ordinarie föreningsstämma 1995. Föreningen äger och förvaltar tre fastigheter - Thule 1, 2, och 3 - med adress Södra Smedjegatan 3-23 samt Södra Kungsgatan 2-40. Byggår för fastigheterna är 1992 samt 1993. Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

<u>Bostadsrättslägenheter</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m2</u>
1 rum och kök	15	695
2 rum och kök	58	3 795,5
3 rum och kök	149	11 854
4 rum och kök	69	6 715,5
5 rum och kök	10	1 336
Bostäder	301	24 396
<u>Övriga uthyrningsbara ytor</u>		
Lokaler (9st) och större förråd (3st)	12	1 256
Garage	195	3 120
Mc plats	9	64
		4 440
Föreningens totala uthyrningsbara ytor		28 836

Byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Försäkringen regleras indexmässigt och omfattar bl a brand-, vattenlednings-, maskin-, inventarie- och ansvarighetsmoment.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Nyström	ordförande
Anna-Lena Blomqvist	sekreterare
Patrik Silverplats	vice ordförande
Rolf Strömbäck	ekonomiansvarig
Kristin Lundqvist	ledamot
Ann-Christin Tornberg	suppleant
Mats Westerberg	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Anna-Lena Blomqvist, Kristin Lundqvist, Rolf Strömbäck samt suppleanterna Ann-Christin Tornberg och Mats Westerberg.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Nyström, Patrik Silverplats, Anna-Lena Blomqvist och Rolf Strömbäck, två i förening.

Löpande fastighetsskötsel och förvaltning handhas enligt avtal av följande entreprenörer, vilka alla har ansvarsförsäkring.

Se enligt nedan väsentliga avtal.

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2014 Lägenhetsombyggnation
- 2014 Tvättmaskiner
- 2014 Målning och fogning fasad
- 2015-2017 Målning
- 2015-2017 Nya tvättmaskiner och torktumlare
- 2015 Investerat i ny garagebelysning
- 2015 Investerat i 6 st nya p-platser
- 2016 Investerat i ny ledbelysning trapphus
- 2016 Renovering av pensionärsförbundets lokal samt samlingsrum
- 2016 Nya expansionskärl, fogning vissa delar av fasaden och ompackning samt oljebyte i hissar
- 2017 Byte ståldörrar i garage och sophus, byte garageportar, inköpt nya utemöbler och ompackning samt oljebyte i hissar.
- 2018 Byte av torktumlare, armaturer i gemensamhetsytor, avgasanläggning och kantsten runt blomrabatter.
- 2019 Nya torkskåp, torktumlare och installation belysning i slussar, div ytterbelysning och rörelsevakter i vindsgångar.
- 2020 Bytt stentrappa till metalltrappa upp till innergården Södra Smedjegatan. Målning garage- och p-platslinjer.
- 2021 Byggt om lokaler till lgh och flera mindre lokaler samt byggt ny bastu.
- 2021 Målat och bytt panel cykelförråd. 2 st nya torktumlare. Nya utearmaturer.
- 2022 Nya entreer, nytt låssystem, ny ventilation garage, renoverat sista bastun, bytt delvis vattenledning.
- 2022 Målning av metallstaket och 3 st utetrapphus.
- 2023 Byte undercentral, IMD mätare, skärmväggar, målning soprum/cykelhus, laddstolpar, omb övernattningsrum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder. Bytt ut undercentralerna, skärmväggar på innergårdarna, panelbyte och målning sophus/cykelhus, ombyggnad gästlägenhet, nya IMD mätare, laddstolpar/motorvärmare och tätning av valv.

Underhåll av balkongtak samt inköp ny torktumlare.

Styrelsen har uppdaterat sin underhållsplan årligen. De närmaste åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen invändigt och utvändigt löpande under 2023. Vid besiktningen framkom inget anmärkningsvärt.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om oförändrade årsavgifter med ett obligatoriskt tillägg för bredband/kabeltv.

Årsavgifterna 2023 inklusive el lägenheter uppgår till i genomsnitt 659 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 816 000 kr är enligt föreningens underhållsplan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp per år.

Revisorer

Revisorer har varit Elisabeth Engström och Stefan Rönnbäck som suppleant, vald av föreningen samt KPMG AB.



Valberedning

Valberedningen har varit Jan-Olof Perä, Arne Rönnbäck och Eric Eriksson, med Jan-Olof Perä som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2023. Vid stämman deltog 65 medlemmar varav 52 röstberättigade.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Lunet och skylite
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Snö,sandning och utemiljö	BDX
Hissar	Schindler
Portlåsen	Certego

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 457 (454) medlemmar. Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att fler än en person kan äga 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	19 672	18 361	17 917	17 958	18 448
Resultat efter fin.poster i tkr	1 574	372	694	1 681	473
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	659	634	634	634	634
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	81	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	379	416	385	376	394
Energikostnad, kr/m2 totalyta	150	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 106	3 673	3 843	3 899	4 233
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 671	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	0,8	0,8	0,9	1,6
Räntekänslighet i %	5,8	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	298	316	338	355	332
Soliditet i %	62,6	61	60	59	57
Sparande, kr/m2 totalyta	240	261	278	277	258

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

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

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 89 566 658 kr. Under året har föreningen amorterat 4 649 728 varav extra amorteringar på 3 500 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 78 år exkl.extra amorteringar.

W

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	31 882 999	4 137 001	8 117 672	111 030 847	372 097
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-23				372 097	-372 097
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-333 191	333 191	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			816 000	-816 000	
Årets resultat					1 573 893
	31 882 999	4 137 001	8 600 481	110 920 135	1 573 893

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	110 920 135
Årets resultat	1 573 893
Totalt att disponera	112 494 028

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **112 494 028**

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	19 671 943	18 361 309
Övriga rörelseintäkter	3	285 820	203 080
		<u>19 957 763</u>	<u>18 564 389</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-10 925 162	-10 678 456
Underhåll	5	-333 191	-1 308 663
Övriga externa kostnader	6	-47 743	-182 401
Personalkostnader	7	-293 617	-290 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-5 015 615	-5 013 363
		<u>-16 615 329</u>	<u>-17 473 612</u>
Rörelseresultat		3 342 434	1 090 777
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång	9	22 496	24 414
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	109 805	1 372
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 900 842	-744 466
		<u>-1 768 541</u>	<u>-718 680</u>
Resultat efter finansiella poster		1 573 893	372 097
Resultat före skatt		1 573 893	372 097
Årets resultat		1 573 893	372 097

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, markanläggningar och mark	12,21	243 407 753	240 830 753
		<u>243 407 753</u>	<u>240 830 753</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i SBC	13	6 000	6 000
Andra långfristiga fordringar		364 221	397 885
		<u>370 221</u>	<u>403 885</u>
Summa anläggningstillgångar		243 777 974	241 234 638
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 522	6 135
Avräkning HSB Norr ek för		3 426 000	12 247 050
Övriga fordringar	14	22 899	22 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	817 813	980 170
		<u>4 291 234</u>	<u>13 255 406</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	-
Summa omsättningstillgångar		7 291 234	13 255 406
SUMMA TILLGÅNGAR		251 069 208	254 490 044

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		31 882 999	31 882 999
Upplåtelseavgift		4 137 001	4 137 001
Yttre underhållsfond	16	8 600 481	8 117 672
		<u>44 620 481</u>	<u>44 137 672</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		110 920 135	111 030 847
Årets resultat		1 573 893	372 097
		<u>112 494 028</u>	<u>111 402 944</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		157 114 509	155 540 616
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	39 125 000	39 375 000
Övriga långfristiga skulder		77 990	77 990
		<u>39 202 990</u>	<u>39 452 990</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	50 441 658	54 841 386
Leverantörsskulder		1 161 808	923 397
Aktuell skatteskuld		72 065	50 995
Övriga skulder	19	141 855	210 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 934 323	3 469 724
		<u>54 751 709</u>	<u>59 496 438</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 069 208	254 490 044

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	3 342 434	1 090 777
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 015 615	5 013 363
	<u>8 358 049</u>	<u>6 104 140</u>
Erhållen ränta	132 301	25 786
Erlagd ränta	-1 900 842	-744 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 589 508	5 385 460
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	143 123	-210 936
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-345 001	1 272 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 387 630	6 446 640
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 592 615	-3 382 858
Pågående förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	61 948
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 592 615	-3 320 910
Finansieringsverksamheten		
Andra långfristiga fordringar	33 664	31 746
Försäljning lägenheter	-	2 500 000
Amortering av låneskulder	-4 649 728	-4 374 728
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 616 064	-1 842 982
Årets kassaflöde	-5 821 049	1 282 748
Likvida medel vid årets början	12 247 049	10 964 302
Likvida medel vid årets slut	6 426 000	12 247 050
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	3 426 000	12 247 050
Bunden placering, högst 3 månader	3 000 000	-
	<u>6 426 000</u>	<u>12 247 050</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.

u

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.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 54 583 802 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.

Handwritten signature

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	15 478 140	14 182 467
Hysesintäkter	3 469 455	3 417 509
Intäkter el	630 527	627 965
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	31 328	43 155
Intäkter gemensamhetsutrymmen	62 493	90 216
	<u>19 671 943</u>	<u>18 361 312</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-3
	<u>19 671 943</u>	<u>18 361 309</u>

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

Utöver det tillkommer individuell mätning och debitering av el.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskatt, andrahandsuthyrningar och övriga intäkter	285 820	203 080
	<u>285 820</u>	<u>203 080</u>

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 473 876	1 555 443
Snöröjning och halkbekämpning	480 599	421 337
Reparationer	1 396 567	1 328 127
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 415 870	1 557 555
Uppvärmning	1 887 975	1 689 928
Vatten	1 017 550	956 512
Renhållning	569 868	564 303
Förvaltningskostnader	783 728	689 054
Försäkring	324 563	304 693
Fastighetsskatt/avgift	750 699	729 629
Kommunikation och media		
Datakommunikation	484 159	542 612
Kabel-TV	339 708	339 263
	<u>10 925 162</u>	<u>10 678 456</u>

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	72 418	70 799
Utförd underhåll installationer	6 304	808 065
Utfört underhåll huskropp utvändigt	254 469	55 069
Utfört underhåll mark	-	374 730
	<u>333 191</u>	<u>1 308 663</u>

u

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och programvara	14 180	58 770
Telefon och porto mm	11 949	15 978
Kundförluster	1 603	240
Konsult och bankkostnader	812	79 613
Bolagsverket, årsredovisningar, mm	800	800
Förenings - och medlemsaktivitet	18 399	27 000
	<u>47 743</u>	<u>182 401</u>

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Vicevärd har varit Ola Wallgren

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

	2023	2022
Arvoden enligt stämmobeslut	233 600	230 450
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	4 000
Sociala kostnader förtroendevalda	44 197	44 630
	<u>281 797</u>	<u>279 080</u>

Kostnader för fastighetsskötsel

Pensionskostnader	200	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	11 620	11 450
	<u>293 617</u>	<u>290 730</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	4 979 459	5 005 168
Markinventarier	36 156	8 195
	<u>5 015 615</u>	<u>5 013 363</u>

Not 9 Intäkter från långsiktiga fordringar

	2023	2022
Ränteintäkter anslutningslån Luleå Energi	22 496	24 414
Summa	<u>22 496</u>	<u>24 414</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	109 805	1 372
Summa	<u>109 805</u>	<u>1 372</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 900 842	744 001
Övriga finansiella kostnader	-	465
Summa	<u>1 900 842</u>	<u>744 466</u>

2

Not 12 Byggnader, markanläggningar och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	345 750 463	342 367 605
-Årets anskaffningar	7 592 615	3 382 858
-Omklassificering	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	353 343 078	345 750 463
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-123 315 541	-118 302 178
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-5 015 615	-5 013 363
Summa ackumulerade avskrivningar	-128 331 156	-123 315 541
 Bokfört värde byggnader,markanläggningar	225 011 922	222 434 922
Bokfört värde mark	18 395 831	18 395 831
Summa bokfört värde byggnader och mark	243 407 753	240 830 753
 Taxeringsvärde byggnader: Värdeår 1992,1993	347 185 000	347 185 000
Taxeringsvärde mark:	154 056 000	154 056 000

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Andel i SCB	6 000	6 000
Redovisat värde vid årets slut	6 000	6 000
 Vid årets början	397 885	429 631
Amortering anslutningslån Luleå Energi	-33 664	-31746
Redovisat värde vid årets slut	364 221	397 885
 Totalt redovisat värde vid årets slut	370 221	403 885

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22 899	22 051
	22 899	22 051

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	258 578	398 374
Fastighetsförsäkring	366 770	322 968
Tele2	84 997	84 856
Övriga fordringar	107 468	173 972
	817 813	980 170

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	8 117 672	8 660 335
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	816 000	766 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-333 191	-1 308 663
Fondbehållning vid årets slut	8 600 481	8 117 672

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Nordea	2025-02-12	0,94	22 000 000	22 000 000
Nordea	2026-05-13	0,83	17 375 000	17 625 000
Nordea	2024-01-19	4,49	22 357 839	22 644 579
Nordea	2024-11-13	4,58	18 482 820	18 913 444
Nordea	2024-05-22	4,57	9 350 999	13 033 363
Totala skulder på bokslutsdagen			89 566 658	94 216 386
Nästa års amortering			-844 104	-1 374 728
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 376 416	-5 498 912
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			85 346 138	87 342 746
Totala skulder på bokslutsdagen			89 566 658	94 216 386
Avgår kortfristig del			-50 441 658	-54 841 386
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			39 125 000	39 375 000

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	844 104	1 374 728
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	49 597 554	53 466 658
	50 441 658	54 841 386

Not 19 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	32 800	34 960
Upplupna arbetsgivaravgifter	18 470	22 225
Momsskuld	90 585	153 751
	141 855	210 936

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	416 028	119 776
Förutbetalda avgifter/hyror	1 872 166	1 931 517
Revision	15 794	15 794
El	145 685	152 153
Fjärrvärme	299 243	266 531
Övrigt	185 407	983 953
	2 934 323	3 469 724

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	338 294 000	338 294 000


Eventalförpliktelser

Inga

Inga

du

Luleå 2024-^{03 11}.....



Anders Nyström



Patrik Silverplats



Rolf Strömbäck

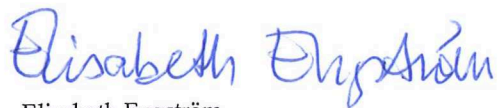


Anna-Lena Blomqvist




Kristin Lundqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-^{03 19}.....



Elisabeth Engström
Av föreningen vald revisor



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen, org. nr 716415-8961

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen för år 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den 19 mars 2024



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Elisabeth Engström
Förtroendevald 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.