



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Ränseln i Luleå
797000-0720
2023-01-01 – 2023-12-31



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ränseln i Luleå, 797000-0720 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Ränseln 7 och Kritan 4. På fastigheterna har under år 1952 uppförts 5 flerfamiljshus med adress Hällbruksgatan 1-26 och innehåller 183 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens ytor fördelar sig enligt följande sammanställning

<i>Bostadsrättslägenheter</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	14	413
2 rum och kök	121	6 782
3 rum och kök	48	3 438
Summa bostadsrättslägenheter	183	10 633
<i>Bostadsrättslokaler</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostadsrättslokaler	2	253
Summa bostadsrättslokaler	2	253
Summa upplåtna ytor	185	10 886
<i>Övriga uthyrningsbara ytor</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lokaler	2	137
Kontor	2	79
Förråd	35	326
Kallgarageplatser	61	1 000
Varmgarageplatser	19	311
Summa övriga uthyrningsbara ytor	119	1 853
Föreningens totala uthyrningsbara ytor	304	12 739
Bilplatser med motorvärmare	108	

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % fr.o.m. 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja årsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick under 2023 till i genomsnitt 712 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 124 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 2 400 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Bytt samtliga motorvärmarstyrningar till sådana insatser som klarar av att ladda och köra motorvärmare.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-06-08. Vid besiktningen framkom inga större anmärkningar. Det konstaterades att det finns behov av enklare reparationer, exempelvis byte av ventilationsgaller.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Anders Marklund	ordförande
David Sundvall	vice ordförande
Mats Lejon	sekreterare
Marika Lundberg	ledamot
Lenita Miller	ledamot
Eva-Lis Fredriksson	ledamot
Stefan Svanström	ledamot
Per-Anders Olofsson	ledamot
Ella Isaksson	ledamot
Pontus Johansson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Marklund, David Sundvall, Marika Lundberg, Stefan Svanström och Per-Anders Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 9 styrelsesammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Marklund, David Sundvall, Marika Lundberg och Per-Anders Olofsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lena Lindgren med Paula Liikamaa som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Jeanette Eriksson, Maria Lidström och Lisa Nordmark Haapala med Jeanette Eriksson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs årsstämma har varit Anders Marklund och Mats Lejon med David Sundvall och Lenita Miller som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-30. Vid stämman deltog 36 medlemmar.

Föreningen har beslutat att i första läsningen anta nya stadgar, beslutet var enhälligt.

Väsentliga avtal***Avtalstyp***

Datakommunikation

Kabel-TV

Administration

Fastighetskötsel

El

Fjärrvärme

Snöröjning

Leverantör

Telenor

Telenor

HSB Norr

HSB Norr

Luleå Energi

Luleå Energi

BDX

Medlemsinformation

Under året har 17 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 224 (224) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer 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	8 554	8 363	8 251	8 232	8 177
Resultat efter fin.poster i tkr	1 230	559	202	739	1 411
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	712	686	686	686	686
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	91	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	353	427	420	367	363
Energikostnad, kr/m2 totalyta	139	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 589	4 243	4 259	4 335	4 345
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	4 200	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,3	1,3	1,3	1,7
Räntekänslighet i %	5,9	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	551	623	639	696	759
Soliditet i %	31,2	29,7	28,4	27,9	27
Sparande, kr/m2 totalyta	231	247	216	280	230

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. I detta ingår även balkongavgift.

- **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 45 716 072 kr. Under året har föreningen amorterat 1 270 044 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 36 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	342 905	399 300	6 898 810	12 161 743	558 707
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-03-30				558 707	-558 707
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut					
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			124 000	-124 000	
Årets resultat					1 229 872
	342 905	399 300	7 022 810	12 596 450	1 229 872

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	12 596 450
Årets resultat	1 229 872
Totalt att disponera	13 826 322

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **13 826 322**

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	8 554 184	8 363 044
Övriga rörelseintäkter	3	6 535	84 547
		<u>8 560 719</u>	<u>8 447 591</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-4 506 566	-4 727 621
Underhåll	5	-	-464 505
Övriga externa kostnader	6	-209 922	-143 524
Personalkostnader	7	-207 519	-202 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 709 750	-1 709 750
		<u>-6 633 757</u>	<u>-7 248 305</u>
Rörelseresultat		1 926 962	1 199 286
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 961	781
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-719 051	-641 360
		<u>-697 090</u>	<u>-640 579</u>
Resultat efter finansiella poster		1 229 872	558 707
Resultat före skatt		1 229 872	558 707
Årets resultat	10	<u>1 229 872</u>	<u>558 707</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,19	64 709 251	66 419 001
Pågående nyanläggningar och förskott	12	2 112 995	-
		<u>66 822 246</u>	<u>66 419 001</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		66 822 696	66 419 451
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		356	359
Avräkning HSB Norr ek för		1 498 168	1 858 582
Övriga fordringar	13	499 217	35 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	362 583	323 090
		<u>2 360 324</u>	<u>2 217 531</u>
Summa omsättningstillgångar		2 360 324	2 217 531
SUMMA TILLGÅNGAR		69 183 020	68 636 982

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

Inbetalda insatser		342 905	342 905
Upplåtelseavgift		399 300	399 300
Yttre underhållsfond	15	7 022 810	6 898 810
		<u>7 765 015</u>	<u>7 641 015</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		12 596 450	12 161 743
Årets resultat		1 229 872	558 707
		<u>13 826 322</u>	<u>12 720 450</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**21 591 337 20 361 465***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	16,19	31 608 560	19 306 116
		<u>31 608 560</u>	<u>19 306 116</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17	14 107 512	27 680 000
Leverantörsskulder		847 095	294 826
Aktuell skatteskuld		25 143	12 333
Övriga skulder		840	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 002 533	982 242
		<u>15 983 123</u>	<u>28 969 401</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**69 183 020 68 636 982**

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	1 926 962	1 199 286
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 709 750	1 709 749
	<u>3 636 712</u>	<u>2 909 035</u>
Erhållen ränta	21 961	781
Erlagd ränta	-750 844	-641 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 907 829	2 268 543
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-503 206	-72 565
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	618 003	17 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 022 626	2 213 145
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 112 995	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 112 995	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 270 044	-1 680 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 270 044	-1 680 000
Årets kassaflöde	-360 413	533 145
Likvida medel vid årets början	1 858 581	1 325 437
Likvida medel vid årets slut	1 498 168	1 858 582
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 498 168	1 858 582
	<u>1 498 168</u>	<u>1 858 582</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 1,7 % 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.

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*	7 703 648	7 479 240
Hysesintäkter	776 135	807 003
Intäkter balkonger	50 400	50 400
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	26 573	33 293
	8 556 756	8 369 936
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-2 572	-6 892
	8 554 184	8 363 044

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

Ett obligatoriskt tillägg tillkommer för de lägenheter som ej har haft en balkong men som fått det i efterhand.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar m.m.	6 535	84 547
	6 535	84 547

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	700 758	666 031
Snöröjning och halkbekämpning	259 477	241 091
Reparationer	190 552	487 198
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	302 972	251 101
Uppvärmning	1 043 014	937 369
Vatten	420 361	511 212
Renhållning	294 599	288 266
Förvaltningskostnader	391 125	385 130
Försäkring	223 792	197 723
Fastighetsskatt/avgift	326 917	314 107
Kommunikation och media		
Datakommunikation	274 500	280 070
Kabel-TV	68 499	168 323
Övriga driftskostnader	10 000	-
	4 506 566	4 727 621

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Installationer	-	190 130
Markytor	-	274 375
	-	464 505

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	90 616	27 411
Telefon, porttelefon, kontorsmaterial, trycksaker m.m.	28 730	31 056
Kundförluster	120	124
Konsultarvoden, bankkostnader	675	16 276
Bolagsverket, övrigt	3 477	3 213
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	86 304	65 444
	209 922	143 524

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	92 150	91 550
Vicevärd	70 000	70 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Övriga personalkostnader	11 749	9 433
Sociala kostnader	31 120	29 423
	207 519	202 906

*Vicevärd har varit styrelsen***Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	1 709 750	1 709 750
	1 709 750	1 709 750

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	719 051	641 289
Övriga finansiella kostnader	-	71
Summa	719 051	641 360

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	1 229 872	558 707
Reservering till yttre underhållsfond	-124 000	-56 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	464 505
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	1 105 872	967 212

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

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	99 562 171	99 562 171
-Årets anskaffningar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	99 562 171	99 562 171
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-33 425 870	-31 716 120
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 709 750	-1 709 750
Summa ackumulerade avskrivningar	-35 135 620	-33 425 870
 Bokfört värde byggnader	64 426 551	66 136 301
Bokfört värde mark	282 700	282 700
Summa bokfört värde byggnader och mark	64 709 251	66 419 001
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1952):	78 273 000	78 273 000
Taxeringsvärde mark:	32 340 000	32 340 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Laddstolpar	1 851 120	-
Låssystem	261 875	-
Redovisat värde vid årets slut	2 112 995	-

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	462 780	-
Skattekonto	36 437	35 500
	499 217	35 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	258 315	220 504
Kabel-TV	48 859	48 859
Securitas	7 658	6 964
Bredband	45 752	45 752
Övrigt	1 999	1 011
	362 583	323 090

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	6 898 810	7 307 315
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	124 000	56 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-464 505
Fondbehållning vid årets slut	7 022 810	6 898 810

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2028-09-30	4,18 %	12 984 768	13 300 000
Stadshypotek	2027-12-30	3,20 %	13 100 036	13 500 000
Stadshypotek	2024-04-30	1,22 %	4 039 863	4 101 384
Stadshypotek	2024-04-30	1,22 %	9 235 173	9 498 616
Stadshypotek	2025-03-30	1,06 %	511 215	519 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,06 %	1 696 788	1 781 000
Stadshypotek	2026-04-30	0,90 %	649 050	670 000
Stadshypotek	2026-04-30	0,90 %	1 490 703	1 530 000
Stadshypotek	2026-04-30	2,46 %	2 008 476	2 086 116
Totala skulder på bokslutsdagen			45 716 072	46 986 116
Nästa års amortering			-907 464	-1 680 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 629 856	-6 720 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			41 178 752	38 586 116
Totala skulder på bokslutsdagen			45 716 072	46 986 116
Avgår kortfristig del			-14 107 512	-27 680 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			31 608 560	19 306 116

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	907 464	1 680 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	13 200 048	26 000 000
	14 107 512	27 680 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Lön	2 500	-
Sociala avgifter	786	-
Räntor	24 724	56 517
Förutbetalda avgifter/hyror	704 773	723 497
BoRevision	18 850	18 000
El	36 828	29 277
Fjärrvärme	174 488	154 951
Snöröjning	39 584	-
	1 002 533	982 242

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	50 273 500	50 273 500
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	50 273 500	50 273 500
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

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

Anders Marklund

David Sundvall

Eva-Lis Fredriksson

Marika Lundberg

Stefan Svanström

Lenita Miller

Mats Lejon

Per-Anders Olofsson

Ella Isaksson

Pontus Johansson

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

Lena Lindgren
Av föreningen vald revisor

Pia Andersson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ränseln i Luleå, org.nr. 797000-0720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ränseln 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. 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 Rånseln 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 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 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Lindgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDERS MARKLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 10:48:48



DAVID SUNDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:50:42



STEFAN SVANSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 10:42:07



ELLA ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 12:46:55



LENITA MILLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:31:21



PONTUS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:39:24



MARIKA LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 10:48:38



PER-ANDERS OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 13:27:45



EVA-LIS FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 12:03:17



MATS LEJON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 11:15:29



LENA LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 10:12:23



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 13:02:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LENA LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 10:11:35



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 13:00:41



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, 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.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.