



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB:s Brf Sandstensberget i Kiruna**

797300-0297

**2023-01-01 - 2023-12-31**

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen för HSB:s Brf Sandstensberget i Kiruna, 797300-0297 får härmed avge årsredovisning för 2023.

**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björnen 7, mark innehas med tomträtt. På fastigheten har under år 1965-66 uppförts 5 hus med adress Gruvvägen 20-28 och innehåller 197 bostadsrätter och 3 lokaler. Föreningen har sitt säte i Kiruna kommun. Föreningen har mark som löper med tomträtt tom 2024-12-31.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

**Lägenhetstyp**

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	63	2 149
2 rum och kök	56	3 859
3 rum och kök	78	6 218
Bostäder	197	12 226
Lokaler	3	162
Garageplatser	35	560
Bilplatser med motorvärmare.	110	

**Underhåll**

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

*Gjorda underhåll och investeringar*

1995 Stämmar badrum, tvättstugor

2002 Fönster

2005 Fasader, balkonger, ventilation

2007-2008 Ny takbeläggning samtliga hus

2010 Ombyggnad stämmar

2010 Motorvärmarstyrning

2017 Lekplats

2017 Asfaltering

2017 Grillkåta, postboxar

2018 Lägenhetsdörrar

2020 Underhållscentraler värme och vatten

2023 Påfyllning grus markytor, byte bastuaggregat och torktumlare

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen löpande under året, besiktningen utförs av Fastighetsmästaren.

Styrelsen kommer uppdatera underhållsplanen under 2024, under kommande året planerar föreningen investering i nya hissar.

**Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 4% from 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 663 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 856 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4 800 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Per-Olof Hannlöv	ordförande
Jan-Olof Bergh	viceordförande
Markus Johansson	sekreterare
Peter Barsk	ledamot
Ingemar Liinanki	ledamot
Birgitta Skagerlind	ledamot
Sanna Larsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter  
Stefan Taavo

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Per-Olof Hannlöv, Markus Johansson och Birgitta Skagerlind.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Per-Olof Hannlöv, Jan-Olof Bergh, Markus Johansson och Ingemar Liinanki, två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Stig Thorneus ordinarie samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

**Valberedning**

Valberedning har varit Rolf Gunnelbrand (sk) och Levente Banfi.

**Representanter i HSB Norrs årsstämma**

Föreningens representanter i HSB Norrs årsstämma väljs av styrelsen.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. Vid stämman deltog 20 medlemmar. Föreningen har tagit första beslut om nya stadgar och beslutet bifall.

**Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	Fastighetsmästaren supply AB
El	Luleå energi och Vattenfall
Fjärrvärme	Tekniska Verken Kiruna

**Medlemsinformation**

Under året har 17 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 239 (233) medlemmar. 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	9 289	8 961	8 917	8 915	9 034
Resultat efter fin.poster i tkr	912	1 559	1 097	926	1 095
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	733	638	638	638	638
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	96	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	601	562	580	580	575
Energikostnad, kr/m2 totalyta	321	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	-	-	243	272	301
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	-	3	2	2	2
Genomsnittlig ränta lån i %	-	-	-	-	-
Räntekänslighet i %	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	311	267	199	184	180
Soliditet i %	82,5	85	70,6	68,7	63,8
Sparande, kr/m2 totalyta	110	151	125	123	-42

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](https://hsb.se/bostadsrattskollen)).

**Föreningen har inga banklån.**

#### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	648 800	3 307 740	10 568 849	1 559 483
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-25			1 559 483	-1 559 483
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-114 501	114 501	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		839 000	-839 000	
Årets resultat				912 076
<b>Vid årets slut</b>	<b>648 800</b>	<b>4 032 239</b>	<b>11 403 833</b>	<b>912 076</b>

#### Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	11 403 833
Årets resultat	912 076
<b>Totalt att disponera</b>	<b>12 315 909</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **12 315 909**

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 289 225	8 961 496
Övriga rörelseintäkter	3	64 294	188 066
		<u>9 353 519</u>	<u>9 149 562</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-7 783 666	-6 959 080
Underhåll	5	-114 501	-
Övriga externa kostnader	6	-73 854	-91 074
Personalkostnader	7	-122 069	-102 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-395 143	-400 272
		<u>-8 489 233</u>	<u>-7 552 909</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>864 286</b>	<b>1 596 653</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	48 090	966
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-300	-38 136
		<u>47 790</u>	<u>-37 170</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>912 076</b>	<b>1 559 483</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>912 076</b>	<b>1 559 483</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<u>912 076</u>	<u>1 559 483</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	12,23	14 314 822	14 707 504
Inventarier	13	26 925	5 596
Pågående nyanläggningar och förskott	14	732 675	-
		<u>15 074 422</u>	<u>14 713 100</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 074 922</b>	<b>14 713 600</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		2 626	4 516
Aktuell skattefordran		76 262	90 052
Avräkning HSB Norr ek för		2 768 770	3 701 044
Övriga fordringar	15	80 544	84 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	590 014	322 635
		<u>3 518 216</u>	<u>4 202 354</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>	17	2 000 000	-
<b><i>Kassa och bank</i></b>	18	510	510
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 518 726</b>	<b>4 202 864</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 593 648</b>	<b>18 916 464</b>

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

Inbetalda insatser		648 800	648 800
Yttre underhållsfond	19	4 032 239	3 307 740
		<u>4 681 039</u>	<u>3 956 540</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		11 403 833	10 568 849
Årets resultat		912 076	1 559 483
		<u>12 315 909</u>	<u>12 128 332</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****16 996 948**      **16 084 872*****Långfristiga skulder***

Övriga långfristiga skulder	23	13 100	10 400
		<u>13 100</u>	<u>10 400</u>

***Kortfristiga skulder***

Leverantörsskulder		1 277 979	541 509
Fond för inre underhåll	20	794 706	755 528
Övriga skulder	21	48 167	44 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 462 748	1 479 728
		<u>3 583 600</u>	<u>2 821 192</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****20 593 648**      **18 916 464**



## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i SEK</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	864 286	1 596 653
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	395 142	400 273
	<u>1 259 428</u>	<u>1 996 926</u>
Erhållen ränta	48 090	966
Erlagd ränta	-300	-43 285
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 307 218</b>	<b>1 954 607</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-251 060	16 891
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	765 332	-221 546
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 821 490</b>	<b>1 749 952</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående projekt	-732 675	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-23 789	-
Kortfristig placering	-2 000 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 756 464</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-	-3 006 100
Deposition	2 700	1 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 700</b>	<b>-3 004 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-932 274</b>	<b>-1 254 548</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 701 554</b>	<b>4 956 102</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 769 280</b>	<b>3 701 554</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	510	510
Avräkning HSB Norr ek för	2 768 770	3 701 044
	<u>2 769 280</u>	<u>3 701 554</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 SEK 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% 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.

*Intäkteredovisning*

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 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 18 653 923 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*	8 111 568	7 799 496
Hysesintäkter	401 366	383 764
Intäkter el*	414 999	321 490
Intäkter bredband	286 500	286 500
Intäkter kabel-tv	210 396	189 493
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	26 657	40 753
	<b>9 451 486</b>	<b>9 021 496</b>

*Avgår*

Avsättning för fond för inre underhåll	-60 000	-60 000
Rabatter/Avdrag	-102 261	-
	<b>9 289 225</b>	<b>8 961 496</b>

I årsavgifter ingår årsavgifter bostäder, kall- och varmvatten och värme.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	7 100	7 100
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	57 194	180 966
	<b>64 294</b>	<b>188 066</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	835 059	753 093
Snöröjning och halkbekämpning	172 079	216 391
Reparationer	779 086	244 744
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	466 492	479 067
Uppvärmning	2 711 238	2 503 965
Vatten	984 487	912 121
Renhållning	444 800	438 731
Övrigt	2 000	2 000
Förvaltningskostnader	422 895	424 966
Försäkring	187 913	169 729
Tomträttsavgäld	171 796	171 796
Fastighetsskatt/avgift	317 703	303 913
Kommunikation och media		
Datakommunikation	288 115	289 765
Kabel-TV	3	48 799
	<b>7 783 666</b>	<b>6 959 080</b>

**Not 5 Underhåll**

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	32 286	-
Utfört underhåll mark	82 215	-
	<b>114 501</b>	<b>-</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	5 980	9 388
Telefon och porto, kreditupplysningar mm	1 871	7 604
Kundförluster	251	193
Risikkostnader	855	8 663
Bolagsverket, gåvor	1 500	2 127
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	63 397	63 099
	<b>73 854</b>	<b>91 074</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	85 800	75 700
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Övriga personalkostnader	6 937	115
Sociala kostnader	26 332	23 668
	<b>122 069</b>	<b>102 483</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	366 565	366 565
Inventarier	2 460	7 590
Markinventarier	26 118	26 117
	<b>395 143</b>	<b>400 272</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	48 090	966
<b>Summa</b>	<b>48 090</b>	<b>966</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	-	38 136
Övriga finansiella kostnader	300	-
<b>Summa</b>	<b>300</b>	<b>38 136</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	885 724	1 559 483
Reservering till yttre underhållsfond	-856 000	-841 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	114 501	-
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>144 225</b>	<b>718 483</b>

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

**Not 12 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	38 287 718	38 287 718
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>38 287 718</b>	<b>38 287 718</b>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-23 580 214	-23 187 531
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-392 682	-392 683
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 972 896</b>	<b>-23 580 214</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 314 822</b>	<b>14 707 504</b>
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1966)	85 341 000	85 341 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	25 126 000	25 126 000

**Not 13 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	157 727	157 727
Årets anskaffningar	23 789	-
Årets utrangering	-22 746	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>158 770</b>	<b>157 727</b>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-152 131	-144 542
Årets utrangering	22 746	-
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 460	-7 590
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-131 845</b>	<b>-152 132</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 925</b>	<b>5 595</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	-
Investering i hissar	732 675	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>732 675</b>	<b>-</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	11 552	14 419
Skattekonto	68 992	69 688
	<b>80 544</b>	<b>84 107</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	104 286	-
Ränteintäkter	11 600	-
Bredbandsbolaget	47 752	47 752
Fastighetsförsäkring	203 559	187 913
Tomträttsavgäld, Arrendeavgift	44 949	44 949
Securitas	7 530	6 882
Moms	16 246	19 170
Övrigt	154 092	15 970
	<b>590 014</b>	<b>322 636</b>

**Not 17 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Fasträntekonto	3,6%	231031-240430	1 000 000	-
Fasträntekonto	3,6%	231106-240506	1 000 000	-
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>			<b>2 000 000</b>	<b>-</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	510	510
	<b>510</b>	<b>510</b>

**Not 19 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 307 740	2 466 740
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	839 000	841 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-114 501	-
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>4 032 239</b>	<b>3 307 740</b>

**Not 20 Fond för inre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	3 307 740	2 466 740
Årets avsättning	856 000	841 000
Uttag under året	-114 501	-
<b>Vid årets utgång</b>	<b>4 049 239</b>	<b>3 307 740</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	27 016	23 960
Upplupna arbetsgivaravgifter	19 231	16 567
Övriga kortfristiga skulder	1 920	3 900
	<b>48 167</b>	<b>44 427</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	878 372	914 978
Borevision	17 588	18 000
El	54 608	61 362
Fjärrvärme	380 992	345 259
Vatten	84 562	80 493
Renhållning	33 271	30 460
Fastighetsförvaltning	13 355	24 553
Övrigt	-	4 623
	<b>1 462 748</b>	<b>1 479 728</b>

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	1 270 000	1 270 000
	<b>1 270 000</b>	<b>1 270 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är elektronisk signerad

Per-Olof Hannlöv

Birgitta Skagerlind

Markus Johansson

Peter Barsk

Jan-Olof Bergh

Ingemar Liinanki

Sanna Larsson

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

Stig Thorneus  
*Av föreningen vald revisor*

Anna Maria Christiansson  
*BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor*



### Årsredovisning

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

### Förvaltningsberättelsen

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkningen

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

### Noter

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

### Personalkostnader

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

### Anläggningstillgångar

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

### Avskrivningar

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

### Omsättningstillgångar

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

### Långfristiga skulder

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

### Kortfristiga skulder

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

### Yttre underhållsfond

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

### Inre underhållsfond

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

### Ställda säkerheter

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

### Revisionsberättelse

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Sandstensberget i Kiruna, org.nr. 797300-0297

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Sandstensberget i Kiruna 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 Sandstensberget i Kiruna 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 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 revisionsssed 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 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

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stig Thorneus  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**PER OLOF HANNLÖV**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:52:16



**JAN OLOF BERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 12:13:26



**INGEMAR LIINANKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 14:26:48



**MARKUS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 08:39:02



**PETER BARSK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:20:26



**BIRGITTA SKAGERLIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 22:28:24



**SANNA LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 12:36:52



**STIG THORNEUS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 11:26:44



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:55:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**STIG THORNEUS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 11:27:31



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:54:35

