

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Gåsen 14 i Luleå

797000-1462

Räkenskapsåret

2022

HD

AK

MR

EW

LN

KB

MW

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gåsen 14 i Luleå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Luleå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Mats Rensfeldt
Kristina Bergdahl
Anna Åström
Lena Lundqvist
Lennart Norman

Styrelsesuppleanter

Maria Norgren
Eva Ageholm

Ordinarie revisorer

Mikael Westin, utsedd av föreningen
Hans Öystilä, auktoriserad revisor, Ready AB

Firmateckning: Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhets-/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Gåsen 14 i Luleå kommun med därpå uppförda två bostadshus med tre-fyra våningar. Husen består av 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt varav en lägenhet upplåts med hyresrätt men enligt ekonomisk plan är bostadsrätt. Därutöver finns nio lokaler varav två upplåts med hyresrätt.

Nybyggnadsår 1948. Fastigheternas adress är Stationsgatan 32 A-B, Rådstugatan 6 A-B samt Sandviksgatan 37 i Luleå.

Föreningens fastigheter fördela sig enligt nedan:

Lägenhetsbestånd med mera enligt följande:

10st 1 rum och kokvrå
4st 1 rum och kök
10st 2 rum och kök
16st 3 rum och kök
10st 4 rum och kök
Totalt 50st

9st lokaler

9st bilplats i garage

MR
KW
AB
MW

17st bilplats med motorvärmare

Total bostadsarea uppgår till 3210 kvm

Total lokalarea uppgår till 1050 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Underhåll

Styrelsen har för avsikt att fortsätta konsolidera föreningen för framtiden och har därför inte planlagt några större investeringar eller projekt de närmsta åren, men kan givetvist inte bortse från eventuella oförutsedda händelser som kräver åtgärder.

Underhållsplan

Föreningen har upprättat en mycket detaljerad underhållsplan.

Energideklaration

Den energideklaration som upprättades 2019 visar på mycket bra värde. Ny teknik för styrning av värme, vatten, el med mera för att vi på sikt kommer att se över vilka investeringar som är lönsamma att göra.

Förvaltning

Förvaltningen sker i egen regi med undantag av fastighetsskötseln som köps externt.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden under året.

Ekonomi

Föreningen har en ordnad ekonomi som planeras långsiktigt.

Årsavgifter

Årsavgifterna inkl. värme, vatten, el, kabel-tv, bredband, IP-telefoni och bostadsrättsförsäkring uppgår i genomsnitt till 480kr (466kr) per kvm och år för bostäder. För hyreslägenheterna är hyran 1076kr (1045kr) per kvm och år.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har fem överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år elva st).

Handwritten initials: MR, HB, LW, MW, and others.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 618	2 227	2 281	2 185
Resultat efter finansiella poster	357	364	399	177
Soliditet (%)	30,3	29,4	26,3	30,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 022	1 245 000	612 090	745 132	363 526	3 076 770
varav insatser	-92 945					-92 945
varav reservfond	-18 077					-18 077
Disposition av föregående års resultat:						
totalt	111 022		150 000	213 526	-363 526	0
Årets resultat					323 313	323 313
Belopp vid årets utgång	111 022	1 245 000	762 090	958 658	323 313	3 400 083

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	958 658
årets vinst	323 313
	1 281 971

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	180 000
i ny räkning överföres	1 101 971
	1 281 971

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures:
R BR Lu
JU KB
MW

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 284 208	2 226 626
Övriga avgifter		333 539	58 746
		2 617 747	2 285 372
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 725 979	-1 366 739
Personalkostnader	4	-174 250	-169 567
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-275 588	-274 445
		-2 175 817	-1 810 751
Rörelseresultat		441 930	474 621
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 702	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 318	-111 095
		-118 616	-111 095
Resultat efter finansiella poster		323 314	363 526
Resultat före skatt		323 314	363 526
Årets resultat		323 313	363 526

Handwritten signatures:
AR tu
XN XB
MW

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	9 013 053	9 215 203
Inventarier, verktyg och installationer	6	333 237	363 830
		9 346 290	9 579 033

Summa anläggningstillgångar

9 346 290

9 579 033

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		28 120	25 615
Övriga fordringar		41 777	65 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		314 343	0
		384 240	90 753

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

824 745

777 688

1 208 985

868 441

SUMMA TILLGÅNGAR

10 555 275

10 447 474 ^{H2}

MR RR Chu
JN KB
MW

Balansräkning Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 337 945	1 337 945
Reservfond		18 077	18 077
Fond för yttre underhåll	7	762 090	612 090
		2 118 112	1 968 112

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		958 658	745 132
Årets resultat		323 313	363 526
		1 281 971	1 108 658
Summa eget kapital		3 400 083	3 076 770

Långfristiga skulder

Fastighetslån	8	6 411 018	6 653 506
Summa långfristiga skulder		6 411 018	6 653 506

Kortfristiga skulder

Fastighetslån		242 488	242 488
Medlemmarnas reparationsfond		68 705	68 705
Övriga skulder		21 184	13 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	411 797	392 262
Summa kortfristiga skulder		744 174	717 198

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 555 275 **10 447 474** Hz

MR KR Ch
JN KB
MW

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Årsavgifter och hyror avsieras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Yttertak	2,5%
Ventilation	4%
Stammar värme	2%
Hiss	4%
Balkonger	4%
El	2,5%
Garage	2,5%
Fönster	2,5%
Markanläggningar	5%
Inventarier	10-20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och

Handwritten signatures and initials:
MR, AB, CW, JW, XB, MW, HB

beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Inkomstskatten uppgår till 20,6% skattepliktig inkomst.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	-2 177 508	-2 120 176
Hyor garage	-48 600	-48 600
Hyor parkeringsplatser	-57 600	-57 600
Hyor samlinglokalen	-500	-250
	-2 284 208	-2 226 626

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsförsäkring	72 903	70 777
Kabel-TV	105 859	105 618
Revision, bokslut och årsredovisning	25 000	43 875
Fastighetsskötsel	53 512	45 506
Vatten	131 815	130 896
El	140 465	145 419
Städning	40 998	38 567
Fjärrvärme	236 748	286 251
Sophantering	82 419	80 404
Snöröjning, sandnind, utestädning	59 476	37 803
Telefon och porto	11 265	10 981
Medlems- och föreningsavgifter	6 320	6 260
Serviceavgifter	47 355	36 494
Fastighetsskatt	145 490	122 130
Löpande underhåll och felavhjälpande reparationer	218 240	150 036
Vattenskada	304 625	0
Övrigt	43 489	55 722
	1 725 979	1 366 739

LN XB MW

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Reservering enligt stadgar	180 000	150 000
	180 000	150 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	5 441 066	5 683 554
	5 441 066	5 683 554

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	14 750	12 033
Förutbetalda hyror och avgifter	293 817	278 568
Upplupna elkostnader	50 634	55 788
Upplupen kostnad renhållning	3 619	3 214
Upplupen kostnad snöröjning	0	4 813
Övrigt	48 976	37 846
	411 796	392 262

Not 10 Eventualförpliktelser


Bolaget har inte några eventualförpliktelser.


Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 355 000	7 355 000
	7 355 000	7 355 000


Handwritten signatures and initials:
MR, HB, MW, HW, AB

Luleå den 2 maj 2023


Mats Rensfeldt
Ledamot


Kristina Bergdahl
Ledamot

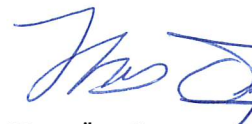

Anna Åström
Ledamot

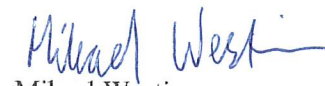

Lena Lundqvist
Ledamot

Lennart Norman
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-02


Hans Öystilä
Auktoriserad revisor


Mikael Westin
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gåsen 14 i Luleå, org.nr 797000-1462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gåsen 14 i Luleå för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet 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 Gåsen 14 i Luleå för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Luleå den 2/5 2023



Hans Öystilä



Mikael Westin