



Välkommen till årsredovisningen för Brf 36:an, Luleå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1944-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-11-17 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-18. Föreningen har sitt säte i Luleå.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ankan 15	1946	Luleå

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 3 372 kvm och 4 lokaler om 152 kvm. Totalytan är 3 821 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Norrbotten.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Per Morin	Ordförande
Sara Lejon	Styrelseledamot
Heléne Hedman	Styrelseledamot
Ida Adolfsson	Suppleant
William Lindsbro	Suppleant

Valberedning

Anita Lindfors
Robert Karlsson
Maria Widmark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Tobias Wiklund Revisor Revidacta Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- Com Hem bredband - För individuell inkoppling
- 1988** ● Nyinstallation hiss
- 1990** ● Isolering av vind
- 1991** ● Omläggning av tak
- 1992** ● Omputsning av fasad
- 1993** ● Fönsterbyte
Rörstambyte
- 2002** ● Renovering av balkonger - Om- och utbyggnad samt inglasning av 55 st
- 2004** ● Lagning av tegelfasad
- 2005-2006** ● Tätning av ventilationskanaler kök - I samband med OVK
- 2007** ● Byte av entrédörrar
- 2008-2011** ● Renovering/uppdatering av hissar
- 2009** ● Dränering fasad framsida
- 2011-2012** ● Belysning trapphus - Bytt till LED-armaturer
- 2012** ● Byte av panel i bastu
Omläggning garagetak
- 2013-2014** ● Målning av Trapphus
- 2014** ● Byte av Tvättmaskiner, Torkskåp
Installerat Bredband - Bredbandsbolaget
- 2015** ● Automatisk branddörrsstängning
- 2016** ● Värmekabel i hängränna och stuprör
Nytt gästrum inkl. badrum samt byte av hobbyrum
Byte två tvättmaskiner och ny torktumlare
OVK besiktning samt åtgärder
- 2016-2017** ● Installation entrédörr damfrisering
- 2017-2018** ● Cirkulationspump - Värme
- 2018** ● Termostatbyte element - Värme

- 2019** ● Ockulär kontroll avlopp - Konsultation
Soprumsdörr - Automatöppning med kod
Efterjustering termostatbyte - Värme
Låscylindrar och handtag - Samtliga dörrar
Omlädningsrum bastu - Renovering
- 2020** ● Hobbyrum/pannrum - Renovering
Bokningssystem - Tvättstuga/bastu
Kontroll av tak på Ankan 15 - Kontroll av tak
Gårdsplan - Åtgärdsarbete avseende nuvarande grönytor
- 2021** ● Hobbyrum - Inredning
Motionsrum/gym - Inredning
Åtgärd tak - Enklare repåtgärder från takbesiktning
- 2022** ● OVK besiktning - Ska utföras vart sjätte år

Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Tele 2 (Com Hem)
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning	SBC
Teknisk förvaltning	GK
Hissar	Kone
Snöröjning	BDX
Städning	Städbolaget
Dörrmattor	Elis textil
Fjärrvärme, el	Luleå Energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under det gångna året har avgifterna höjts med 3% januari 2023 samt januari 2024 för att möta höjda räntekostnader. Våra fasta lån har löpt ut, räntorna har höjts och beslut har fattats om att ha rörlig ränta tills vidare.

Övriga uppgifter

Vi har en ny hyresgäst fr.o.m december 2023 i vår lokal trapphus A. Vår nya hyresgäst heter Anna Eriksson Fäldt och kommer att bedriva en hundsalong i lokalen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 716 245	2 571 301	2 518 518	2 529 178
Resultat efter fin. poster	-121 326	82 654	-148 287	-701 466
Soliditet (%)	10	11	10	11
Yttre fond	312 803	178 037	149 038	149 038
Taxeringsvärde	62 084 000	49 679 000	49 679 000	49 679 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	716	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 353	2 416	2 520	2 594
Skuldsättning per kvm totalyta	2 077	2 132	2 224	2 289
Sparande per kvm totalyta	73	132	100	179
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	29	24	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	95	94	86
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	50	39	39
Energikostnad per kvm totalyta	191	174	157	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,29	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens utgifter har ökat på grund av lån som löpt ut och ökat räntekostnader. Under året har oförutsedda kostnader även skett för reparationer och underhåll. Föreningen har även gjort nödvändiga investeringar, bland annat i form av en ny tvättmaskin. Våra leverantörer har även ökat sina kostnader till exempel el och värme.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	70 642	-	-	70 642
Upplåtelseavgifter	266 826	-	-	266 826
Fond, yttre underhåll	178 037	-37 812	172 578	312 803
Balanserat resultat	481 603	120 466	-172 578	429 491
Årets resultat	82 654	-82 654	-121 326	-121 326
Eget kapital	1 079 762	0	-121 326	958 436

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	602 069
Årets resultat	-121 326
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-172 578
Totalt	308 165

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	3 599
Balanseras i ny räkning	311 764

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 716 245	2 571 301
Övriga rörelseintäkter	3	3 865	33 844
Summa rörelseintäkter		2 720 110	2 605 145
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 931 535	-1 791 204
Övriga externa kostnader	9	-148 604	-175 575
Personalkostnader	10	-134 700	-79 471
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395 748	-385 417
Summa rörelsekostnader		-2 610 587	-2 431 667
RÖRELSERESULTAT		109 524	173 478
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 580	6 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-249 429	-97 194
Summa finansiella poster		-230 849	-90 824
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-121 326	82 654
ÅRETS RESULTAT		-121 326	82 654

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	7 480 302	7 865 718
Maskiner och inventarier	13	58 563	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 538 865	7 865 718
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 542 365	7 869 218
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 181	3 355
Övriga fordringar	15	1 758 733	1 692 331
Summa kortfristiga fordringar		1 784 914	1 695 686
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 784 914	1 695 686
SUMMA TILLGÅNGAR		9 327 279	9 564 903

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		337 468	337 468
Fond för yttre underhåll		312 803	178 037
Summa bundet eget kapital		650 271	515 505
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		429 491	481 603
Årets resultat		-121 326	82 654
Summa fritt eget kapital		308 165	564 257
SUMMA EGET KAPITAL		958 436	1 079 762
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 182 596	2 230 304
Summa långfristiga skulder		2 182 596	2 230 304
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 752 322	5 917 550
Leverantörsskulder		134 024	71 057
Skatteskulder		7 949	3 399
Övriga kortfristiga skulder		4 835	4 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	287 117	258 081
Summa kortfristiga skulder		6 186 247	6 254 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 327 279	9 564 903

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	109 524	173 478
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	395 748	385 417
	505 272	558 895
Erhållen ränta	18 580	6 370
Erlagd ränta	-221 353	-81 596
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	302 498	483 669
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 232	168 876
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	68 561	-32 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten	347 828	619 589
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-68 895	0
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-409 902
Avyttring av finansiella tillgångar	0	509 902
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 895	100 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	102 190
Amortering av lån	-212 936	-452 362
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-212 936	-350 172
ÅRETS KASSAFLÖDE	65 997	369 417
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 675 607	1 306 190
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 741 603	1 675 607

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf 36:an, Luleå har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 3,33 %
Maskiner	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 409 672	2 305 298
Hysesintäkter lokaler	117 643	86 154
Hysesintäkter garage	86 550	84 350
Hysesintäkter p-plats	48 400	48 150
Hysesintäkter förråd	4 448	4 066
Deb. fastighetsskatt	11 317	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	2 287
EI	5 340	5 400
Nycklar/lås vidarefakturering	300	0
Övernattnings-/gästlägenhet	14 100	9 300
Pantsättningsavgift	525	15 215
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	15 330	10 978
Öres- och kronutjämning	-6	103
Summa	2 716 245	2 571 301

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	3 865	18 113
Försäkringsersättning	0	15 731
Summa	3 865	33 844

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	8 426
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 200	1 700
Städning enligt avtal	98 268	88 550
Städning utöver avtal	7 054	13 765
Hissbesiktning	8 586	8 226
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	25 919
Brandskydd	0	499
Myndighetstillsyn	0	9 628
Gårdkostnader	1 583	7 470
Gemensamma utrymmen	0	1 051
Sophantering	1 700	0
Snöröjning/sandning	113 713	82 587
Serviceavtal	223 270	194 040
Mattvätt/Hyrmattor	20 061	18 674
Förbrukningsmaterial	4 791	5 127
Summa	481 226	465 663

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	5 872	0
Tvättstuga	32 750	11 853
Trapphus/port/entr	24 020	8 911
Källarutrymmen	0	4 161
Sophantering/återvinning	223	0
Dörrar och lås/porttele	42 308	3 049
Bastu/pool	13 704	3 995
Övriga gemensamma utrymmen	11 600	12 300
VVS	106 170	11 324
Värmeanläggning/undercentral	2 125	7 125
Ventilation	-12 097	0
Elinstallationer	5 571	45 542
Hissar	15 226	0
Mark/gård/utemiljö	0	7 345
Garage/parkering	0	34 188
Vattenskada	0	2 642
Skador/klotter/skadegörelse	0	17 232
Summa	247 473	169 667

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	37 813
Gemensamma utrymmen	3 599	0
Summa	3 599	37 813

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	134 943	111 512
Uppvärmning	393 716	364 123
Vatten	199 996	189 879
Sophämtning/renhållning	76 796	81 615
Summa	805 451	747 129

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	107 464	100 437
Kabel-TV	42 222	38 706
Bredband	123 555	115 795
Fastighetsskatt	120 545	115 995
Summa	393 786	370 933

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	9 236	7 160
Juridiska åtgärder	14 500	30 297
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	15 000	0
Revisionsarvoden extern revisor	14 863	14 806
Styrelseomkostnader	3 739	800
Föreningskostnader	9 998	14 825
Förvaltningsarvode enl avtal	68 752	66 833
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	788	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	2 719
Korttidsinventarier	6 080	6 589
Administration	1 972	25 296
Konsultkostnader	0	6 250
Summa	148 604	175 575

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	93 940	51 907
Övriga arvoden	8 572	8 571
Arbetsgivaravgifter	32 188	18 993
Summa	134 700	79 471

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	249 429	96 989
Övriga räntekostnader	0	205
Summa	249 429	97 194

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 471 975	19 471 975
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 471 975	19 471 975
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 606 257	-11 220 840
Årets avskrivning	-385 416	-385 417
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 991 673	-11 606 257
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 480 302	7 865 718
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>56 250</i>	<i>56 250</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 029 000	35 029 000
Taxeringsvärde mark	22 497 000	22 497 000
Summa	57 526 000	57 526 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	208 370	261 708
Inköp	68 895	-53 338
Utgående anskaffningsvärde	277 265	208 370
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-208 370	-261 708
Avskrivningar	-10 332	53 338
Utgående avskrivning	-218 702	-208 370
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 563	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17 130	16 724
Klientmedel	0	621 164
Transaktionskonto	673 430	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 443
Summa	1 758 733	1 692 331

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-30	4,87 %	442 302	514 302
Handelsbanken	2025-09-01	3,90 %	2 230 304	2 278 012
Handelsbanken	2024-01-30	4,87 %	2 433 070	2 496 690
Handelsbanken	2024-02-02	4,85 %	1 431 092	1 445 548
Handelsbanken	2024-02-02	4,85 %	1 398 150	1 413 302
Summa			7 934 918	8 147 854
Varav kortfristig del			5 752 322	5 917 550

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 870 238 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	52 693	24 617
Förutbet hyror/avgifter	234 424	233 464
Summa	287 117	258 081

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 058 500	10 058 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning januari 2024 med 3%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Luleå

Heléne Hedman
Styrelseledamot

Per Morin
Ordförande

Sara Lejon
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revidacta Revision AB
Tobias Wiklund
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 10:40

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.04.2024 13:24

DOCUMENT ID:

SJfNKELWx0

ENVELOPE ID:

SkImk48Zl0-SJfNKELWx0

DOCUMENT NAME:

Brf 36:an, Luleå, 797000-1470 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA LEJON saralejon85@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 14:29 08.04.2024 14:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/13) IP: 83.251.12.95
2. PER MORIN permorin@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 16:36 08.04.2024 13:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/29) IP: 104.28.31.64
3. HELÉNE HEDMAN h3dman@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 22:07 09.04.2024 22:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/11/08) IP: 83.251.12.41
4. ERIK TOBIAS WIKLUND tobias@revidacta.se	Signed Authenticated	10.04.2024 10:40 10.04.2024 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/19) IP: 85.24.181.230

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf 36:an i Luleå

Org.nr. 797000-1470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf 36:an i Luleå för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Brf 36:an i Luleå för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Härnösand den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revidacta Revision AB

Tobias Wiklund

Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 10:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.04.2024 13:24

DOCUMENT ID:

BylNy4Ibx0

ENVELOPE ID:

Sy7k4L-x0-BylNy4Ibx0

DOCUMENT NAME:

Brf 36an Revisionsberättelser 2023.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK TOBIAS WIKLUND tobias@revidacta.se	Signed Authenticated	10.04.2024 10:41 10.04.2024 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/19) IP: 85.24.181.230

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed