



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Fenix i Luleå**  
797000-0530

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Fenix i Luleå, 797000-0530 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fenix 14. På fastigheten har under 1988 uppförts ett flerfamiljshus med adress Stationsgatan 44 A-G och innehåller 61 bostadsrätter och en lokal. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord.

#### Föreningens ytor fördelar sig enligt följande sammanställning

<b>Bostadsrättslägenheter</b>	<b>Antal</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>
1 rum och kök	5	231
2 rum och kök	36	2 346
3 rum och kök	17	1 355
4 rum och kök	3	329
Summa bostadsrättslägenheter	61	4 261
<b>Övriga uthyrningsbara utrymmen</b>	<b>Antal</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>
Lokaler	1	143
Förråd	12	33
Garage	39	624
Summa övriga uthyrningsbara utrymmen	52	800
<b>Föreningens totala uthyrningsbara ytor uppgår till</b>	<b>113</b>	<b>5 061</b>

*Förråd avser endast extra förråd, varje bostadsrätt har ett eget förråd*

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

*Gjorda underhåll och investeringar*

2010	Installation av nya el-mätare.	2018	Renovering av tvättstuga 1
2011	Installation av köksfläktar i lägenheter	2018	Renovering/ombyggnation av lokal
2013	Renovering av tvättstuga 2	2020	Renovering av gårdshuset
2013	Byte av expansionskärl	2021	Byte bastuaggregat
2014	Renovering av bastu	2021	Ny hissbelysning
2015	Byte av porttelefon	2022	Elmanövrering av dörrar till slussar
2017	Byte av undercentral	2022	Byte ventilationsaggregat
2017	Byte av ytterbelysning	2023	IMD el

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Kvarvarande lysrörsarmaturer har bytts ut till LED-armaturer
- Utbyte av elmätare
- Försäljning av bostadsrätt som varit uthyrd som lokal (lägenhet 61)

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-06-19. Vid besiktningen konstaterades att inga direkta åtgärder föreligger utan fastigheten ses vara i gott skick.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Underhållsplanen har under året 2023 delvis reviderats i samråd med HSB Norr.

Det närmsta året beräknas en del målningsarbeten utföras samt under senare år utbyte av tamburdörrar samt modernisering av hissar.

**Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % fr.o.m 1998-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om oförändrade årsavgifter samt en avgiftsfri månad i december.

Årsavgifterna uppgick under 2023 till i genomsnitt 680 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. December månad har varit avgiftsfri.

Årets avsättning till underhållsfond 88 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Sture Wiklund	ordförande
Kjell Ahlkvist	vice ordförande
Monica Ström	ledamot
Anton Sällström	ledamot
Jessica Meurer	utsedd av HSB Norr

**Suppleanter**

Rickard Lindbäck  
Ewalena Bodlund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kjell Ahlkvist, Anton Sällström och suppleant Rickard Lindbäck.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Sture Wiklund, Kjell Ahlkvist, Anton Sällström och Hamid Rofogaran, två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Ulla-Britt Uvemo med Mona Ahlkvist som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

**Valberedning**

Valberedning har varit Staffan Ström, Rebecka Häggström och Hamid Rofogaran med Staffan Ström som sammankallande.

**Representanter i HSB Norrs fullmäktige**

Föreningens fullmäktige representanter i HSB Norr har varit Sture Wiklund samt Kjell Ahlkvist som ersättare.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. Vid stämman deltog 28 medlemmar.

Vid stämman fattades beslut att anta HSBs nya normstadgar, beslut 1 av 2. Beslutet var enhälligt.

**Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

**Medlemsinformation**

Under året har inga lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 72 (72) medlemmar varav HSB Norr utgör en. 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	3 310	3 092	2 940	3 101	3 105
Resultat efter fin.poster i tkr	468	340	51	435	509
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	680	610	610	610	610
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	86	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	348	398	405	368	357
Energikostnad, kr/m2 totalyta	150	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 264	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 502	1 522	1 738	1 953	2 283
Genomsnittlig ränta lån i %	2	1,1	1,2	1,2	1,2
Räntekänslighet i %	2,3	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	600	691	679	702	709
Soliditet i %	79	76,9	74	72,3	68,9
Sparande, kr/m2 totalyta	261	223	211	280	284

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 398 167 kr. Under året har föreningen amorterat 273 386 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på cirka 23 år exklusive amorteringar utöver plan.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 593 005	4 530 630	3 044 958	11 925 428	340 194
Egna lägenheter	-82 555				
Försäljning egen lägenhet	82 555	1 567 445			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-25				340 193	-340 194
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-97 248	97 248	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			88 000	-88 000	
Årets resultat					467 938
	<b>4 593 005</b>	<b>6 098 075</b>	<b>3 035 710</b>	<b>12 274 869</b>	<b>467 938</b>

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	12 274 869
Årets resultat	467 938
<b>Totalt att disponera</b>	<b>12 742 807</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning****12 742 807**

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 310 488	3 092 441
Övriga rörelseintäkter	3	63 963	2 995
		<u>3 374 451</u>	<u>3 095 436</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 761 747	-1 751 093
Underhåll	5	-97 248	-3 730
Övriga externa kostnader	6	-106 136	-47 127
Personalkostnader	7	-89 007	-90 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-758 223	-751 451
Övriga rörelsekostnader	10	-	-35 300
		<u>-2 812 361</u>	<u>-2 679 273</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>562 090</b>	<b>416 163</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	38 101	41
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-132 253	-76 010
		<u>-94 152</u>	<u>-75 969</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>467 938</b>	<b>340 194</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>467 938</b>	<b>340 194</b>
<b>Årets resultat</b>	12	<u>467 938</u>	<u>340 194</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13,23	29 887 078	30 492 589
Inventarier		-	-
		<u>29 887 078</u>	<u>30 492 589</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>29 887 578</u></b>	<b><u>30 493 089</u></b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		83 015	32
Avräkning HSB Norr ek för		780 438	1 060 955
Övriga fordringar	14	33 033	44 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	111 070	66 433
		<u>1 007 556</u>	<u>1 171 888</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	16 17	2 600 000 2 286	- 744
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>3 609 842</u></b>	<b><u>1 172 632</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>33 497 420</u></b>	<b><u>31 665 721</u></b>



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

Inbetalda insatser		4 593 005	4 510 450
Upplåtelseavgift		6 098 075	4 530 630
Yttre underhållsfond	18	3 035 710	3 044 958
		<u>13 726 790</u>	<u>12 086 038</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		12 274 869	11 925 428
Årets resultat		467 938	340 194
		<u>12 742 807</u>	<u>12 265 622</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****26 469 597      24 351 660***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	19,23	4 159 106	4 195 525
Övriga långfristiga skulder		2 400	2 400
		<u>4 161 506</u>	<u>4 197 925</u>

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	20	2 239 061	2 507 278
Leverantörsskulder		95 977	106 875
Aktuell skatteskuld		8 771	4 571
Fond för inre underhåll		40 930	57 930
Övriga skulder	21	10 348	10 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	471 230	429 443
		<u>2 866 317</u>	<u>3 116 136</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****33 497 420      31 665 721**

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	562 090	416 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-21 477
Avskrivningar	758 222	751 451
Restvärdesavskrivningar	-	56 777
	<u>1 320 312</u>	<u>1 202 914</u>
Erhållen ränta	302	41
Erlagd ränta	-127 886	-77 203
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 192 728</b>	<b>1 125 752</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-77 721	-42 485
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	13 366	-147 367
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 128 373</b>	<b>935 900</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-152 712	-390 610
Kortfristig placering	-2 600 000	-
Försäljning lägenhet 61	1 650 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 102 712</b>	<b>-390 610</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-304 636	-949 944
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-304 636</b>	<b>-949 944</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-278 975</b>	<b>-404 654</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 061 699</b>	<b>1 466 353</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>782 724</b>	<b>1 061 699</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	2 286	744
Avräkning HSB Norr ek för	780 438	1 060 955
	<u>782 724</u>	<u>1 061 699</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Allmänna upplysningar, Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

*Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 10 -120 år och sker i snitt med 1,8 % på anskaffningsvärdet.

*Finansiella tillgångar och skulder*

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

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har 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 20,6 %. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 13 149 432 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. 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*	2 821 155	2 551 950
Hysesintäkter	398 076	452 312
Intäkter el	77 558	74 944
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 499	6 735
Intäkter gemensamhetsutrymmen	11 200	6 500
	<b>3 310 488</b>	<b>3 092 441</b>

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

Utöver det tillkommer individuell mätning och debitering av el.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	12 356	2 995
Luleå Kommun, ersättning för återställande av lokal	51 607	-
	<b>63 963</b>	<b>2 995</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	240 600	255 261
Snöröjning och halkbekämpning	40 829	52 766
Reparationer	156 516	123 088
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	225 709	222 894
Uppvärmning	385 191	348 957
Vatten	150 795	175 373
Renhållning	87 610	98 008
Förvaltningskostnader	188 839	195 543
Försäkring	37 891	35 342
Fastighetsskatt/avgift	132 950	128 750
Kommunikation och media		
Datakommunikation	83 625	84 000
Kabel-TV	31 192	31 111
	<b>1 761 747</b>	<b>1 751 093</b>

**Not 5 Underhåll**

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	9 192	-
Utförd underhåll installationer	86 135	1 871
Utfört underhåll garage och parkering	1 921	1 859
	<b>97 248</b>	<b>3 730</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	26 205	6 354
Telefon och porto mm	21 152	14 723
Kundförluster	79	9
Risk- och bankkostnader	40	320
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	4 433	2 220
Mäklararvode	30 000	-
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	24 227	23 501
	<b>106 136</b>	<b>47 127</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	14 800	15 700
Vicevärd	54 000	54 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 200	1 000
Övriga personalkostnader	219	350
Sociala kostnader	18 788	19 522
	<b>89 007</b>	<b>90 572</b>

Vicevärd har varit Hamid Rofogaran  
Föreningen har inga anställda.

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	758 223	751 451
	<b>758 223</b>	<b>751 451</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	302	41
Ränteintäkt HSB bunden placering	37 799	-
	<b>38 101</b>	<b>41</b>

**Not 10 Övriga rörelsekostnader**

	2023	2022
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	-	35 300
	<b>-</b>	<b>35 300</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	131 777	75 668
Övriga finansiella kostnader	476	342
<b>Summa</b>	<b>132 253</b>	<b>76 010</b>

**Not 12 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	467 938	340 194
Reservering till yttre underhållsfond	-88 000	-57 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	97 248	3 730
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>477 186</b>	<b>286 924</b>

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

**Not 13 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	42 061 989	41 728 156
-Årets anskaffningar - IMD el	152 712	390 610
-Årets utrangeringar - ventilationsaggregat	-	-56 777
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>42 214 701</b>	<b>42 061 989</b>

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-13 328 900	-12 598 927
-Årets utrangering - ventilationsaggregat	-	21 477
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-758 223	-751 450
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 087 123</b>	<b>-13 328 900</b>

Bokfört värde byggnader	28 127 578	28 733 089
Bokfört värde mark	1 759 500	1 759 500
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>29 887 078</b>	<b>30 492 589</b>

Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1988):	55 159 000	55 159 000
Taxeringsvärde mark:	27 602 000	27 602 000

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	25 461	42 248
Skattekonto	7 572	2 220
	<b>33 033</b>	<b>44 468</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringar	26 813	24 487
Ränteintäkter	37 799	-
Bredband	21 000	20 625
Kabel-TV	7 813	7 783
Övrigt	11 503	8 060
Fordran moms	6 142	5 478
	<b>111 070</b>	<b>66 433</b>

**Not 16 Kortfristiga placeringar**

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
HSB bunden placering	3,8 %	230906-240906	2 000 000	-
HSB bunden placering	3,3 %	230503-240503	600 000	-
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>			<b>2 600 000</b>	<b>-</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Handkassa	2 286	744
	<b>2 286</b>	<b>744</b>

**Not 18 Fond för yttre underhåll**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	3 044 958	2 991 688
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	88 000	57 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-97 248	-3 730
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>3 035 710</b>	<b>3 044 958</b>

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2024-09-30	0,73 %	2 006 425	2 078 425
Stadshypotek	2025-01-30	4,19 %	2 202 642	2 327 642
Stadshypotek	2025-09-30	0,86 %	1 855 976	1 926 600
Stadshypotek	2026-10-30	4,06 %	333 124	370 136
Totala skulder på bokslutsdagen			6 398 167	6 702 803
Nästa års amortering			-304 636	-304 636
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 218 544	-1 218 544
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 874 987	5 179 623
Totala skulder på bokslutsdagen			6 398 167	6 702 803
Avgår kortfristig del			-2 239 061	-2 507 278
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>4 159 106</b>	<b>4 195 525</b>

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	304 636	304 636
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 934 425	2 202 642
	<b>2 239 061</b>	<b>2 507 278</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	6 450	5 730
Upplupna arbetsgivaravgifter	3 538	3 309
Övriga kortfristiga skulder	360	1 000
	<b>10 348</b>	<b>10 039</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Arvoden	-	1 000
Arbetsgivaravgifter	-	314
Räntor	15 046	10 679
Förutbetalda avgifter/hyror	338 231	330 012
BoRevision	12 441	11 100
El	23 512	21 419
Fjärrvärme	62 913	54 919
Övrigt	19 087	-
	<b>471 230</b>	<b>429 443</b>

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	25 557 000	25 557 000
Pantbrev i eget förvar	9 950 000	9 950 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>35 507 000</b>	<b>35 507 000</b>

*Eventalförpliktelser**Inga**Inga*



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

Sture Wiklund

Kjell Ahlkvist

Monica Ström

Anton Sällström

Jessica Meurer

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

Ulla-Britt Uvemo  
*av föreningen vald revisor*

Pia Andersson  
*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 Fenix i Luleå, org.nr. 797000-0530

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fenix i Luleå för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fenix i Luleå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla-Britt Uvemo  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**STURE WIKLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:28:25



**MONICA STRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:08:08



**ANTON SÄLLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 13:41:25



**KJELL AHLQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 14:37:44



**JESSICA JOHANNA MEURER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 12:27:46



**ULLA-BRITT UVEMO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:32:57



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:14:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ULLA-BRITT UVEMO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:30:24



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:12:20

