



ÅRSREDOVISNING 2021

Bostadsrättsföreningen Skurholmen i Luleå
769625-0344

2021-01-01 - 2021-12-31

TM

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skurholmen i Luleå, 769625-0344 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skurholmen 8:47. På fastigheten har under 1950 uppförts ett hus med adress Brogatan 12 A-D och innehåller 10 bostadslägenheter. Föreningen förvärvade fastigheten 2014.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	4	152
2 rum och kök	1	79
3 rum och kök	1	88
4 rum och kök	4	356
Bostäder	10	675
Bilplatser med motorvärmare.	8	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2020	Ny grillplats
2019	Installerat nya brandvarnare
2018-2019	Målning trapphus
2018	Byte avlopp i källare
2016	Inköp och byte fläktmotorer (3 st)
2016	OVK, rensning och injustering ventilation
2015	Installerat brandvarnare
2015	Renspolning i stammar och rep av 2 st rör
2015	Byte reglermotor i undercentral
2014-2015	Installation belysning trapphus och förråd (färdigställd i januari 2015)

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation
Administration
El
Fjärrvärme

Leverantör

Telia
HSB Norr
Luleå energi
Luleå energi

TM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid utgången av året är 7 av fastighetens 10 lägenheter upplåtna med bostadsrätt till föreningens medlemmar.

Underhållsplan har upprättats för fastigheten under hösten 2016. Den stadgeenliga besiktningen görs löpande av styrelsen i samband med arbetet med underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större investeringar eller underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna förändrades senast from 2019-01-01 med 1,5%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022, med oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick 2021 till i genomsnitt 841 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 104000 kr överensstämmer med budget.

Styrelsens sammansättning:

Torbjörn Hallersten	ordförande
Nicklas Olsson	ledamot
Erik Mäkelä	ledamot
Therese Johansson	sekreterare, utsedd av HSB Norr
Ott Oisalu	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Torbjörn Hallersten, Nicklas Olsson och Ott Oisalu.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Erik Mäkelä och Torbjörn Hallersten, två i förening.

Revisorer har varit Maciej Szymanski, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Erik Mäkelä.

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma har varit Erik Mäkelä.

Föreningsstämma hölls 2021-05-26. Vid stämman deltog 5 medlemmar.

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 11 (11) 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.

TML

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	634	632	637	631
Resultat efter fin.poster i tkr	76	122	123	116
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	841	841	841	828
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	583	481	478	491
Låneskuld, kr/m2 totalyta	8 245	8 393	8 521	8 671
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,6	1,7	1,9
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	750	596	435	299
Sparande, kr/m2 totalyta**	229	302	303	301
Soliditet i %***	47	46	45	44

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens långfristiga skuld uppgår på bokslutsdagen till 5 565 417 kr. Under året har föreningen amorterat 1 922 406 kr på banklånen, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 56 år exklusive extra amorteringar.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 460 236	342 839	402 563	-400 786	122 023
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-05-26				122 024	-122 023
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			104 000	-104 000	
Årets resultat					75 603
Vid årets slut	4 460 236	342 839	506 563	-382 762	75 603

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-382 762
Årets resultat	75 602
Totalt att disponera	-307 160

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-307 159**

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

TM

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	633 871	632 347
Övriga rörelseintäkter		1 986	-
Summa rörelseintäkter		635 857	632 347
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-393 589	-326 885
Övriga externa kostnader	4	-13 268	-14 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-79 115	-79 864
Summa rörelsekostnader		-485 972	-421 146
Rörelseresultat		149 885	211 201
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 332	-89 178
Summa finansiella poster		-74 282	-89 178
Resultat efter finansiella poster		75 603	122 023
Resultat före skatt		75 603	122 023
Årets resultat	6	75 603	122 023

TW

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7,15	9 755 750	9 833 945
Inventarier	8	3 067	3 987
		<u>9 758 817</u>	<u>9 837 932</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 759 317</u>	<u>9 838 432</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 311	-
Övriga fordringar	9	888 082	835 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	5 412	16 327
		<u>894 805</u>	<u>852 104</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>894 805</u>	<u>852 104</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 654 122</u>	<u>10 690 536</u>

TM

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 803 075	4 803 075
Yttre underhållsfond	11	506 563	402 563
		<u>5 309 638</u>	<u>5 205 638</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-382 762	-400 786
Årets resultat		75 603	122 023
		<u>-307 159</u>	<u>-278 763</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		5 002 479	4 926 875
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12,15	4 535 693	3 778 147
		<u>4 535 693</u>	<u>3 778 147</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 029 724	1 886 986
Leverantörsskulder		19 358	32 350
Övriga skulder		180	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	66 688	66 178
		<u>1 115 950</u>	<u>1 985 514</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 654 122	10 690 536

TW

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år och skrivs av i snitt med 1,0 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	567 384	567 384
Hyresintäkter	160 136	188 062
Intäkter bredband	27 540	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 618	465
	<u>757 678</u>	<u>755 911</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-123 564	-123 564
Rabatter/Avdrag	-243	-
	<u>633 871</u>	<u>632 347</u>

TM

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	47 734	51 671
Snöröjning och halkbekämpning	21 700	29 592
Reparationer	67 720	9 650
Periodiskt underhåll	-	2 206
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	16 515	14 646
Uppvärmning	73 638	66 810
Vatten	43 263	50 778
Renhållning	23 816	23 936
Förvaltningskostnader	46 847	43 462
Försäkringar	10 947	10 388
Fastighetsskatt/avgift	14 590	14 290
Kommunikation och media		
Datakommunikation	18 191	5 565
Kabel-TV	8 628	3 891
	393 589	326 885

Specificering periodiskt underhåll

	2021	2020
Målning	-	2 206
	-	2 206

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial och - inventarier, annonsering	-	3 021
Kontorsmaterial, kreditupplysning	1 754	400
Bankkostnader, konsultarvoden	3 218	2 861
Övriga kostnader	700	700
Hysesgästföreningen	277	415
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	7 319	7 000
	13 268	14 397

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	78 195	78 195
Inventarier	920	1 669
	79 115	79 864

Not 6 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	75 603	122 023
Reservering till yttre underhållsfond	-104 000	-111 360
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	2 206
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-28 397	12 869

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

TM

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 381 310	10 381 310
	10 381 310	10 381 310
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-547 365	-469 170
-Årets avskrivning enligt plan	-78 195	-78 195
	-625 560	-547 365
Redovisat värde vid årets slut	9 755 750	9 833 945
Varav mark	2 561 803	2 561 803
Taxeringsvärde byggnad (värdeår 1950)	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde mark	2 713 000	2 713 000

Not 8 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 880	5 280
-Nyanskaffningar, grillplats	-	4 600
	9 880	9 880
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 893	-4 224
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-920	-1 669
	-6 813	-5 893
Redovisat värde vid årets slut	3 067	3 987

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	887 181	834 576
Skattefordran	876	1 176
Skattekonto	25	25
	888 082	835 777

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel TV, bredband, försäkring	5 412	16 327
	5 412	16 327

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	402 563	293 409
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	104 000	111 360
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-2 206
Fondbehållning vid årets slut	506 563	402 563

TML

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Swedbank	2021-01-25	1,65	-	952 395
SEB	2021-01-28	1,65	-	870 295
SEB	2022-01-28	0,87	933 395	-
Swedbank	2023-01-25	1,45	865 878	879 426
Swedbank	2023-01-25	1,55	1 198 443	1 217 191
SEB	2024-01-28	1,21	853 875	-
SEB	2025-10-28	1,36	1 713 826	1 745 826
Totala skulder på bokslutsdagen			5 565 417	5 665 133
Nästa års amortering			-96 329	-80 716
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-398 864	-322 864
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 070 224	5 261 553
Totala skulder på bokslutsdagen			5 565 417	5 665 133
Avgår kortfristig del			-1 029 724	-1 886 986
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 535 693	3 778 147

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	96 329	80 716
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	933 395	1 806 270
	1 029 724	1 886 986

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Räntor	3 379	4 592
Förutbetalda avgifter/hyror	49 517	49 319
El	1 913	1 559
Fjärrvärme	10 679	8 608
Snöröjning	1 200	2 100
	66 688	66 178

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	7 060 262	7 060 262
Ställda säkerheter för långfristiga skulder	7 060 262	7 060 262

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

TM

Underskrifter

Luleå 2022-04-26



Torbjörn Hallersten



Erik Mäkelä

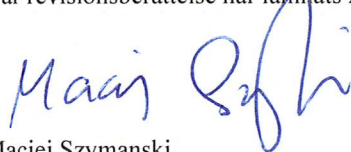


Nicklas Olsson



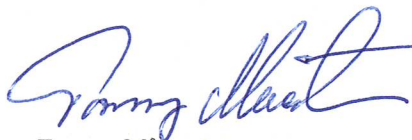
Therese Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-09



Maciej Szymanski

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Skurholmen i Luleå, org.nr. 769625-0344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Skurholmen i Luleå för år 2021.

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 2021 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 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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, förfälskning, 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

MSZ

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 Skurholmen i Luleå för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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:

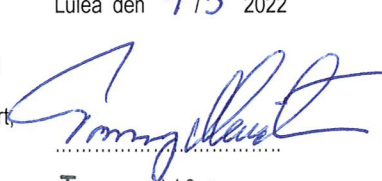
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 bostadsrättslagen.

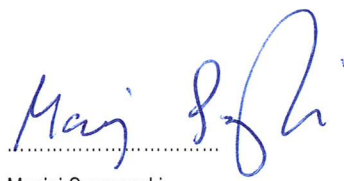
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Luleå den 9/5 2022



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Maciej Szymanski

Av föreningen vald 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, likaså 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.