



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Fenix i Luleå
797000-0530

2021-01-01 - 2021-12-31
TM

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Fenix i Luleå, 797000-0530 får härmed avge årsredovisning för 2021.

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. 1 st bostadsrätt hyrs ut som lokal. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
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
Bostäder	61	4 261
Varav bostäder uthyrda som lokal	-1	-80
Totalt bostäder	60	4 181
Lokaler	2	223
Garageplatser	39	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2010	Installation av nya el-mätare.	2017	Byte av ytterbelysning
2011	Installation av köksfläktar i lägenheter	2018	Renovering av tvättstuga 1
2013	Renovering av tvättstuga 2	2018	Renovering/ombyggnation av lokal
2013	Byte av expansionskärl	2020	Renovering av gårdshuset
2014	Renovering av bastu	2021	Byte bastuaggregat
2015	Byte av porttelefon	2021	Ny hiss-belysning
2017	Byte av undercentral		

TW

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Bytt bastuaggregat
- Bytt belysning i hissarna

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2021-06-10. Vid besiktningen konstaterades att fastigheten är väl underhållen och i gott skick.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att installera elmanövrering av dörrarna till slussarna mellan trapphusen och garage/soprum.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om oförändrade årsavgifter samt avgiftsfritt i juli och december. Årsavgifterna uppgår under 2021 till i genomsnitt 610 kr/m² bostadslägenhetsyta. Juli och december månad har varit avgiftsfri.

Årets avsättning till underhållsfond 41 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Christer Norberg	ordförande
Sture Wiklund	vice ordförande
Fredrik Hjälmsöon	ledamot
Kjell Ahlkvist	ledamot
Jessica Meurer	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Christer Wahlberg
Anton Sällström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Fredrik Hjälmsöon och Kjell Ahlkvist samt suppleant Anton Sällström.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christer Norberg, Kjell Ahlkvist, Sture Wiklund 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 Inger Johansson, Sally Rehnkvist och Hamid Rofogaran med Inger Johansson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Kjell Ahlkvist samt Sture Wiklund som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27. Vid stämman deltog 21 medlemmar. Till följd av covid-19 tillämpades poströstning vid föreningsstämman.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 74 (77) 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	2 940	3 101	3 105	3 071	3 000
Resultat efter fin.poster i tkr	51	435	509	-5	-14
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	610	610	610	610	610
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	405	368	357	378	353
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 738	1 953	2 283	2 657	2 873
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,2	1,2	1,2	2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	679	702	709	705	792
Soliditet i %*	74	72	69	65	60
Sparande, kr/m2 totalyta**	211	280	284	256	186

*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

**Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 652 747 kr. Under året har föreningen amorterat 949 944kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på cirka 17 år exklusive amorteringar utöver plan. Under året har föreningen amorterat 500 000 kr 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	3 090 006	11 394 883	434 851
Egna lägenheter	-82 555				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-05-27				434 852	-434 851
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-139 318	139 318	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			41 000	-41 000	
Årets resultat					50 645
	4 510 450	4 530 630	2 991 688	11 928 053	50 645

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	11 928 053
Årets resultat	<u>50 645</u>
Totalt att disponera	11 978 698

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>11 978 698</u>
--------------------------------	-------------------

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

TW

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	2 939 874	3 101 337
Övriga rörelseintäkter	3	3 170	6 573
		<u>2 943 044</u>	<u>3 107 910</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 785 277	-1 619 775
Underhåll	5	-139 318	-59 065
Övriga externa kostnader	6	-43 378	-45 693
Personalkostnader	7	-90 774	-88 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-740 325	-740 528
		<u>-2 799 072</u>	<u>-2 553 745</u>
Rörelseresultat		143 972	554 165
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		531	270
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-93 858	-119 584
		<u>-93 327</u>	<u>-119 314</u>
Resultat efter finansiella poster		50 645	434 851
Resultat före skatt		50 645	434 851
Årets resultat	10	50 645	434 851

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	11,21	30 888 729	31 629 054
Inventarier	12	-	-
		<u>30 888 729</u>	<u>31 629 054</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		30 889 229	31 629 554
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		113	121
Avräkning HSB Norr ek för		1 464 353	1 484 727
Övriga fordringar	13	5 195	4 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	67 716	31 155
		<u>1 537 377</u>	<u>1 520 379</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	2 000	4 156
Summa omsättningstillgångar		1 539 377	1 524 535
SUMMA TILLGÅNGAR		32 428 606	33 154 089

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 510 450	4 510 450
Upplåtelseavgift		4 530 630	4 530 630
Yttre underhållsfond	16	2 991 688	3 090 006
		<u>12 032 768</u>	<u>12 131 086</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 928 053	11 394 883
Årets resultat		50 645	434 851
		<u>11 978 698</u>	<u>11 829 734</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		24 011 466	23 960 820
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	6 332 667	5 655 523
Övriga långfristiga skulder		2 400	2 400
		<u>6 335 067</u>	<u>5 657 923</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	1 320 080	2 947 168
Leverantörsskulder		201 186	159 154
Aktuell skatteskuld		10 991	11 697
Fond för inre underhåll		57 930	57 930
Övriga skulder	19	16 586	14 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	475 300	344 838
		<u>2 082 073</u>	<u>3 535 346</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 428 606	33 154 089

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).

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.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

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.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 459 kr/lgh för 2021, 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	2 551 950	2 551 950
Hysesintäkter	301 316	474 192
Intäkter el	69 960	64 973
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 672	8 374
Intäkter gemensamhetsutrymmen	8 000	1 899
	<u>2 939 898</u>	<u>3 101 388</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-24	-51
	<u>2 939 874</u>	<u>3 101 337</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	3 170	6 573
	<u>3 170</u>	<u>6 573</u>

Not 4 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	280 977	231 055
Snöröjning och halkbekämpning	42 018	39 444
Reparationer	156 995	199 792
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	210 358	212 263
Uppvärmning	374 341	328 571
Vatten	171 820	143 636
Renhållning	85 733	86 366
Förvaltningskostnader	196 647	186 506
Försäkring	31 915	29 219
Fastighetsskatt/avgift	124 960	123 160
Kommunikation och media		
Datakommunikation	78 449	8 682
Kabel-TV	31 064	31 081
	<u>1 785 277</u>	<u>1 619 775</u>

Not 5 Underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	61 172	48 438
Utförd underhåll installationer	51 710	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	26 436	-
Utfört underhåll mark	-	10 627
	<u>139 318</u>	<u>59 065</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial och - inventarier	5 100	9 259
Telefon och porto mm	15 476	12 633
Kundförluster	182	-
Bank och konsultkostnader	320	481
Bolagsverket, övrigt	-	1 020
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	22 300	22 300
	<u>43 378</u>	<u>45 693</u>

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	16 575	14 400
Vicevärd	54 000	54 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	1 000
Sociala kostnader	19 199	19 284
	<u>90 774</u>	<u>88 684</u>

Vicevärd har varit Hamid Rofoogaran
Föreningen har inga anställda.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	740 325	740 528
	<u>740 325</u>	<u>740 528</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	93 854	119 584
Övriga finansiella kostnader	4	-
Summa	<u>93 858</u>	<u>119 584</u>

Not 10 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	50 645	434 851
Reservering till yttre underhållsfond	-41 000	-27 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	139 318	59 064
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>148 963</u>	<u>466 915</u>

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

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	41 728 156	41 728 156
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>41 728 156</u>	<u>41 728 156</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-11 858 602	-11 118 074
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-740 325	-740 528
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-12 598 927</u>	<u>-11 858 602</u>

Bokfört värde byggnader	29 129 229	29 869 554
Bokfört värde mark	1 759 500	1 759 500
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>30 888 729</u>	<u>31 629 054</u>

Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1988):	41 541 000	41 541 000
Taxeringsvärde mark:	28 201 000	28 201 000

Not 12 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	11 000
-Avyttringar snöslunga	-	-11 000
	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-	-11 000
-Avyttringar snöslunga	-	11 000
	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	2 975	4 141
Skattekonto	2 220	235
	<u>5 195</u>	<u>4 376</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringar	23 100	20 365
Bredband	20 625	-
Kabel-TV	7 776	7 772
Övrigt	6 162	1 803
Fordran moms	10 053	1 215
	<u>67 716</u>	<u>31 155</u>

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	2 000	4 156
	<u>2 000</u>	<u>4 156</u>

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 090 006	3 122 071
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	41 000	27 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-139 318	-59 065
Fondbehållning vid årets slut	<u>2 991 688</u>	<u>3 090 006</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Nordea	2022-10-19	1,35 %	1 052 456	1 234 776
Nordea	2023-02-15	1,25 %	2 452 642	2 577 642
Stadshypotek	2024-09-30	0,73 %	2 150 425	2 222 425
Stadshypotek	2025-09-30	0,86 %	1 997 224	2 567 848
Totala skulder på bokslutsdagen			7 652 747	8 602 691
Nästa års amortering			-449 944	-449 944
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 799 776	-1 799 776
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 403 027	6 352 971
Totala skulder på bokslutsdagen			7 652 747	8 602 691
Avgår kortfristig del			-1 320 080	-2 947 168
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 332 667	5 655 523

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	449 944	449 944
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	870 136	2 497 224
	1 320 080	2 947 168

Not 19 Övriga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Personalens källskatt	5 970	5 970
Upplupna arbetsgivaravgifter	3 413	3 730
Momsskuld	5 943	4 859
Övriga kortfristiga skulder	1 260	-
	16 586	14 559

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

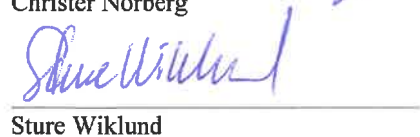
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Arvoden	1 000	1 000
Arbetsgivaravgifter	314	314
Räntor	11 872	14 746
Förutbetalda avgifter/hyror	366 015	252 179
BoRevision	10 776	9 700
El	22 141	21 061
Fjärrvärme	58 386	44 013
Övrigt	4 796	1 825
	475 300	344 838

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	35 507 000	35 507 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	35 507 000	35 507 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

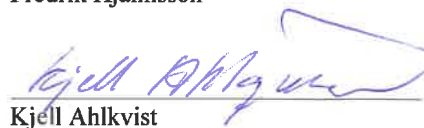
Luleå 2022 04.07


Christer Norberg

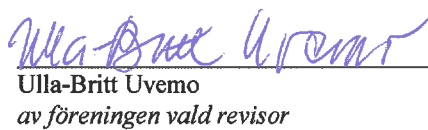

Sture Wiklund


Jessica Meurer


Fredrik Hjälmsö


Kjell Ahlkvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04.12


Ulla-Britt Uvemo
av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

94

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 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 överträdelse 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 12/4 2022



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ulla-Britt Uvemo

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 överskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.