



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Ekspinnaren i Luleå

797000-0837

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ekspinnaren i Luleå, 797000-0837 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 Ekspinnaren 1. På fastigheten har under 1946 uppförts ett hus med adress Västra Varvsgatan 14 A-B och innehåller 15 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	3	93
2 rum och kök	9	504
3 rum och kök	3	204
Bostäder	15	801

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

Gjorda underhåll och investeringar

2013	Byte värmesystem	1987	Ka-va stammar
2018	Målning av källare	1988	Badrum
2019	Byte av fönster och dörrar	1993	El
2020	Målning av trapphus	2001	Balkonger
		2005	Ventilation
		2007	Infodring stammar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen. Under året har inga större underhållsåtgärder genomförts.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2022-08-25. Vid besiktningen framkom att fastigheten var i gott skick.

De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1% from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 790 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond, 18 000 kr, överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Filip Sundqvist	ordförande
Ann-Catrin Öhman Bosque	sekreterare
Gabriella Vaccari	ledamot
Razmus Öhman	ledamot
Jessica Meurer	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Filip Sundqvist, Ann-Catrin Öhman Bosque och Razmus Öhman.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Filip Sundqvist, Ann-Catrin Öhman Bosque, Gabriella Vaccari och Razmus Öhman två i förening.

Revisorer

Hela granskningen utförs av revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Filip Sundqvist samt Ann-Catrin Öhman Bosque som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. Vid stämman deltog 8 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Försäkring	Trygg Hansa

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 20 (24) 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	719	706	703	706	712
Resultat efter fin.poster i tkr	140	142	-42	107	111
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	790	790	790	790	782
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	590	567	578	599	453
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 062	1 083	1 299	1 328	914
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,3	1,4	1,3	1,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 082	1 059	1 044	1 236	1 237
Sparande, kr/m2 totalyta*	266	269	252	242	394
Soliditet i %**	70,2	68,6	63,4	62,7	69,3

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 850 972 kr. Under året har föreningen amorterat 16 332 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 52 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	25 110	848 460	1 130 422	142 272
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-14			142 272	-142 272
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		18 000	-18 000	
Årets resultat				139 532
Vid årets slut	25 110	866 460	1 254 694	139 532

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 254 694
Årets resultat	139 533
Totalt att disponera	1 394 227

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 394 227**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	718 868	705 900
		<u>718 868</u>	<u>705 900</u>
Rörelsekostnader			
Drift	3	-472 356	-454 179
Övriga externa kostnader	4	-10 418	-9 019
Personalkostnader	5	-10 699	-14 983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-73 333	-73 333
		<u>-566 806</u>	<u>-551 514</u>
Rörelseresultat		152 062	154 386
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-12 546	-12 114
		<u>-12 530</u>	<u>-12 114</u>
Resultat efter finansiella poster		139 532	142 272
Resultat före skatt		139 532	142 272
Årets resultat	8	139 532	142 272

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,18	2 527 208	2 600 540
Inventarier	10	-	-
		<u>2 527 208</u>	<u>2 600 540</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		2 527 658	2 600 990
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	-
Avräkning HSB Norr ek för		690 192	489 498
Övriga fordringar	11	16 142	16 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	24 039	22 822
		<u>730 433</u>	<u>528 447</u>
Summa omsättningstillgångar		730 433	528 447
SUMMA TILLGÅNGAR		3 258 091	3 129 437

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

Inbetalda insatser		25 110	25 110
Yttre underhållsfond	13	866 460	848 460
		<u>891 570</u>	<u>873 570</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 254 694	1 130 422
Årets resultat		139 532	142 272
		<u>1 394 226</u>	<u>1 272 694</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**2 285 796** **2 146 264***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	14,18	328 992	524 433
		<u>328 992</u>	<u>524 433</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	521 980	342 871
Leverantörsskulder		18 944	20 213
Aktuell skatteskuld		1 674	1 977
Övriga skulder	16	4 708	7 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	95 997	86 677
		<u>643 303</u>	<u>458 740</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**3 258 091** **3 129 437**

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 15 -120 år och sker i snitt med 1,6 % 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 1 519 kr/lghet för 2022, 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 ev. underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

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

	2022	2021
Avgifter	633 080	632 580
Hysesintäkter	56 524	49 874
Intäkter bredband	22 500	22 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 764	946
	718 868	705 900
<i>Avgår</i>		
	718 868	705 900

Not 3 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	85 254	83 085
Snöröjning och halkbekämpning	17 164	18 170
Reparationer	3 135	2 394
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	23 204	23 715
Uppvärmning	94 770	96 552
Vatten	50 312	46 011
Renhållning	29 902	28 431
Förvaltningskostnader	86 008	75 219
Försäkring	20 953	19 680
Fastighetsskatt/avgift	23 275	22 965
Kommunikation och media		
Datakommunikation	23 700	23 700
Kabel-TV	14 679	14 257
	472 356	454 179

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Kreditupplysning	600	-
Bankkostnader	507	519
Bolagsverket, övrigt	811	-
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	8 500	8 500
	10 418	9 019

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	6 500	7 800
Vicevärd	2 400	3 600
Sociala kostnader	1 799	3 583
	10 699	14 983

Föreningen har inga anställda
Vicevärd har varit Ulrika Nilsson

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	73 333	73 333
	73 333	73 333

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	12 546	12 054
Övriga finansiella kostnader	-	60
Summa	12 546	12 114

Not 8 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	139 532	142 272
Reservering till yttre underhållsfond	-18 000	-12 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	121 532	130 272

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

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	4 707 254	4 707 254
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	4 707 254	4 707 254
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 120 714	-2 047 381
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-73 332	-73 333
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 194 046	-2 120 714
Bokfört värde byggnader	2 513 208	2 586 540
Bokfört värde mark	14 000	14 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	2 527 208	2 600 540
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1944):	7 649 000	5 908 000
Taxeringsvärde mark:	4 804 000	4 204 000

Not 10 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	45 029	45 029
	45 029	45 029
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-45 029	-45 029
	-45 029	-45 029
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	16 142	16 127
	16 142	16 127

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	18 384	17 278
Kabel-tv	3 780	3 669
Bredband	1 875	1 875
	24 039	22 822

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	848 460	836 460
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	18 000	12 000
Fondbehållning vid årets slut	866 460	848 460

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Stadshypotek	2023-06-01	1,61 %	190 189	192 269
Stadshypotek	2023-03-30	2,81 %	326 539	335 539
Stadshypotek	2024-12-01	0,88 %	334 244	339 496
Totala skulder på bokslutsdagen			850 972	867 304
Nästa års amortering			-14 532	-14 532
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-58 128	-58 128
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			778 312	794 644
Totala skulder på bokslutsdagen			850 972	867 304
Avgår kortfristig del			-521 980	-342 871
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			328 992	524 433

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	14 532	14 532
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	507 448	328 339
	521 980	342 871

Not 16 Övriga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	2 670	3 420
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 798	3 582
Övriga kortfristiga skulder	240	-
	4 708	7 002

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	245	1 189
Förutbetalda avgifter/hyror	63 182	54 948
Borevision	12 900	12 200
El	2 779	2 646
Fjärrvärme	14 278	14 425
Snöröjning	2 613	1 269
	95 997	86 677

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	1 181 000	1 181 000

Eventalförpliktelser*Inga**Inga*

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Filip Sundqvist

Ann-Catrin Öhman Bosque

Gabriella Vaccari

Rasmus Öhman

Jessica Meurer

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift

BoRevision
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, 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Ekspinnaren i Luleå, org.nr. 797000-0837

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Ekspinnaren i Luleå för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Ekspinnaren i Luleå för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Ekspinnaren i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FILIP SUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-24 kl. 13:39:05



GABRIELLA VACCARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 16:49:31



RAZMUS ÖHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 12:08:28



ANN-KATRIN BOSQUE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 14:20:58



JESSICA JOHANNA MEURER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 10:02:29



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:12:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Ekspinnaren i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:12:08

