



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Ankarkronan i Luleå

797000-0571

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ankarkronan i Luleå, 797000-0571 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 Mjölkudden 3:9, 3:14 och 3:16. På fastigheten har under 1965 uppförts 19 flerfamiljshus med adress Mjölkuddsvägen 165-269 och innehåller 312 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar under 2021, Folksam fr o m 2022-01-01. 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	21	
2 rum och kök	71	
3 rum och kök	190	
4 rum och kök	21	
5 rum och kök	9	
Bostäder	312	25 926

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Byte takfläktar m.j.v 253-269, nya VVC ledningar m.j.v 165-235, nya uteplatser m.j.v 231-235, 191-193. Installation av 92 laddstolpar för el-bilar, färdigställs 2023.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under året. Vid besiktningen framkom att fastigheten är i gott skick. De närmsta åren planerar styrelsen följande underhåll. Fortsatt byte av takfläktar, ny asfaltering F-gård m.j.v 181-199, nya dagvattenbrunnar, väg mellan A-F-gård ny asfaltering. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat att höja årsavgifterna med 3 %. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 467 kr/m² under året.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10 % av prisbasbeloppet av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Ingvar Johansson	ordförande
Stig Wahlberg	vice ordförande
Irene Norén	sekreterare
Kent Agvik	ledamot - har avgått under året
Eva Nordebo	ledamot
Mats Viklund	ledamot - har avgått under året
Anna Gelfgren	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Håkan Åkerlund
Patrik Juhlin
Jan-Olov Pedersen

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ingvar Johansson, Irene Norén, Mats Viklund och Kent Agvik samt bland suppleanterna Håkan Åkerlund och Jan-Olov Pedersen.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ingvar Johansson, Eva Nordebo, Stig Wahlberg och Roger Norén, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Inga-Greta Eklblom med Ulf Lindbäck som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Ulf Lindbäck (sammankallande), Tord Henriksson, Lena Johansson och Maria Sundin.

Representant i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktigerepresentant är Ingvar Johansson med Stig Wahlberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. Vid stämman deltog 51 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Fastighetsskötsel	Sköts i egen regi

Medlemsinformation

Under året har 20 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 441 (436) 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.

ja

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	14 112	14 121	14 052	13 865	13 719
Resultat efter fin.poster i tkr	2 910	2 889	2 584	2 882	3 285
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	467	467	467	453	453
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	332	324	333	308	310
Låneskuld, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	263	270	291	322	359
Sparande, kr/m2 totalyta*	153	169	162	168	161
Soliditet i %**	83,8	91	89,7	87,2	86,3

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningen har inga banklån.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 279 850	6 991 969	19 064 271	2 888 637
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-30			2 888 637	-2 888 637
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-375 105	375 105	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		193 000	-193 000	
Årets resultat				2 910 434
Vid årets slut	2 279 850	6 809 864	22 135 013	2 910 434

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	22 135 013
Årets resultat	2 910 434
Totalt att disponera	25 045 447

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **25 045 447**

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	14 092 918	14 120 514
Övriga rörelseintäkter	3	192 217	239 857
		<u>14 285 135</u>	<u>14 360 371</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-8 594 564	-8 397 866
Underhåll	5	-375 105	-839 365
Övriga externa kostnader	6	-264 506	-196 215
Personalkostnader	7	-1 485 378	-1 385 325
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-674 825	-658 196
		<u>-11 394 378</u>	<u>-11 476 967</u>
Rörelseresultat		2 890 757	2 883 404
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	19 920	5 233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243	-
		<u>19 677</u>	<u>5 233</u>
Resultat efter finansiella poster		2 910 434	2 888 637
Resultat före skatt		2 910 434	2 888 637
Årets resultat	10	2 910 434	2 888 637

/s/

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	11	21 623 557	20 484 373
Inventarier	12	187 450	242 175
Pågående nyanläggningar och förskott	13	4 946 771	1 381 250
		<u>26 757 778</u>	<u>22 107 798</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		26 758 228	22 108 248
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 676	173
Aktuell skattefordran		140 139	160 949
Avräkning HSB Norr ek för		7 414 838	6 317 403
Övriga fordringar	14	825 147	117 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	563 582	596 570
		<u>8 945 382</u>	<u>7 192 750</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	-	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>	17	5 017 283	-
Summa omsättningstillgångar		13 962 665	12 192 750
SUMMA TILLGÅNGAR		40 720 893	34 300 998

/s/

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

Inbetalda insatser		2 279 850	2 279 850
Yttre underhållsfond	18	6 809 864	6 991 969
		<u>9 089 714</u>	<u>9 271 819</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		22 135 013	19 064 271
Årets resultat		2 910 434	2 888 637
		<u>25 045 447</u>	<u>21 952 908</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**34 135 161** **31 224 727***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder	19	25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		4 017 271	683 287
Fond för inre underhåll	20	287 847	294 412
Övriga skulder	21	31 638	81 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 223 976	1 992 265
		<u>6 560 732</u>	<u>3 051 271</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**40 720 893** **34 300 998**

/s/

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 och markanläggningar

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 1,2 % 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.

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/lgh 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 eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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 budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	12 116 160	12 116 112
Hysesintäkter	1 100 799	1 089 721
Intäkter el	804 771	839 938
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	40 988	56 578
Intäkter gemensamhetsutrymmen	30 200	18 433
	14 092 918	14 120 782
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-268
	14 092 918	14 120 514

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsersättningar, parkeringsavgifter, andrahandsuthyrningar mm	192 217	239 857
	192 217	239 857

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	546 449	472 174
Snöröjning och halkbekämpning	146 948	117 289
Reparationer	562 048	636 439
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	984 244	1 012 244
Uppvärmning	2 620 478	2 608 510
Vatten	1 128 419	878 822
Renhållning	446 798	454 999
Förvaltningskostnader	658 635	689 292
Försäkring	397 974	381 712
Fastighetsskatt/avgift	518 288	497 478
Kommunikation och media		
Datakommunikation	471 600	471 600
Kabel-TV	112 683	177 307
	8 594 564	8 397 866

Not 5 Underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	8 746	556 500
Utfört underhåll installationer - belysning och stamrensning	349 500	110 398
Utfört underhåll huskropp utvändigt	7 951	124 967
Utfört underhåll mark	6 733	-
Utfört underhåll garage och parkering	2 175	47 500
	375 105	839 365

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	105 349	53 638
Telefon och porto mm	21 937	18 972
Kundförluster	197	212
Bankkostnader, konsultarvoden	1 005	14 133
Bolagsverket, övrigt	8 297	6 400
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	127 721	102 860
	264 506	196 215

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	239 089	254 443
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	10 000	10 000
Löner och övriga ersättningar	743 566	670 922
Pensionskostnader	31 292	29 757
Uttagsskatt	225 259	203 927
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 708	7 594
Övriga personalkostnader	24 558	16 618
Sociala kostnader	203 906	192 064
	1 485 378	1 385 325

Medelantal anställda: 2 st
Vicevärd har varit Roger Norén

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	556 919	533 851
Inventarier	54 725	61 163
Markinventarier	63 181	63 182
	674 825	658 196

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	19 236	5 069
Övriga ränteintäkter	684	164
Summa	19 920	5 233

Not 10 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	2 910 434	2 888 637
Reservering till yttre underhållsfond	-193 000	-293 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	375 105	839 365
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	3 092 539	3 435 002

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

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	48 473 093	47 626 454
-Årets anskaffningar - VVC	1 759 284	846 639
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader och markanl.	50 232 377	48 473 093
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-30 561 320	-29 964 287
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-620 100	-597 033
Summa ackumulerade avskrivningar	-31 181 420	-30 561 320
Bokfört värde byggnader	19 050 957	17 911 773
Bokfört värde mark	2 572 600	2 572 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	21 623 557	20 484 373
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965) :	221 983 000	182 774 000
Taxeringsvärde mark:	99 453 000	73 453 000

Not 12 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	761 284	761 284
-Avyttring snöslunga	-25 000	-
	736 284	761 284
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-519 109	-457 946
-Avyttring snöslunga	25 000	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-54 725	-61 163
	-548 834	-519 109
Redovisat värde vid årets slut	187 450	242 175

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 381 250	731 250
Byte av takfläktar - beräknas färdigt 2023, beräknad kostnad 3575 tkr	731 250	650 000
Laddstolpar - beräknas färdigt 2023	2 834 271	-
Redovisat värde vid årets slut	4 946 771	1 381 250

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	707 145	-
Skattekonto	118 002	117 655
	825 147	117 655

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Gemensamhetsel	252 865	285 180
Ränteintäkter	-	575
Bredband	117 000	117 000
Kabel-TV	28 201	28 161
Försäkring	134 449	134 340
Bevakning	2 175	2 033
Momsfordran	14 759	16 262
Övrigt	14 133	13 019
	563 582	596 570

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fastränteplacering	0	5 000 000
	0	5 000 000

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bank	5 017 283	-
	5 017 283	-

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	6 991 969	7 538 334
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	193 000	293 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-375 105	-839 365
Fondbehållning vid årets slut	6 809 864	6 991 969

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	25 000	25 000
	25 000	25 000

Not 20 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	294 412	316 496
Uttag under året	-6 565	-22 084
	287 847	294 412

/s/

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	14 093	14 442
Upplupna arbetsgivaravgifter	11 811	12 264
Momsskuld	-	49 035
Löneskatt	5 734	5 566
	31 638	81 307

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Semesterlöneskuld	191 742	178 864
Förutbetalda avgifter/hyror	1 226 219	1 246 233
Revision	27 600	25 400
Föreningsvald revisor	-	10 000
El	118 958	118 207
Fjärrvärme	412 985	410 715
Övrigt	246 472	2 846
	2 223 976	1 992 265

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	-	-
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Fastigo	8 926	12 120

/sa

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Stig Wahlberg

Eva Nordebo

Irene Norén

Ingvar Johansson

Anna Gelfgren

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

Inga-Greta Ekblom
Av föreningen vald revisor

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 Ankarkronan i Luleå, org.nr. 797000-0571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ankarkronan i Luleå för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ankarkronan i Luleå för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inga-Greta Ekblom
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

INGVAR JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 07:20:51



IRENE ANN-SOFI NORÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 10:14:00



EVA NORDEBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 16:12:07



ANNA GELFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 14:45:12



STIG B WAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 09:24:02



INGA-GRETA EKBLÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 11:43:35



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 14:14:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

INGA-GRETA EKBLÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 11:41:11



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 14:12:14

