

# ÅRSREDOVISNING 2022

**HSB Brf Stadion i Luleå**  
769612-3798

**2022-01-01 - 2022-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Stadion i Luleå, 769612-3798 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter till medlemmar för permanent boende.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kronan 1:183. På fastigheten med adress Kompanivägen 33 och 35 har två punkthus på 12-16 plan uppförts. Under hösten 2013 och våren 2014 har 74 lägenheter upplåtits med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	1	54
2 rum och kök	8	628
3 rum och kök	42	3 812
4 rum och kök	22	2 316
5 rum och kök	1	161
Bostäder	74	6 971

Dessutom tillkommer

Garageplatser med motorvärmare	77
Gästrum	2
Lokaler	2
Bastu med relax	1
Cykel- och förrådsrum	2
Tvättstuga	1

Fastighetens markareal uppgår till 7533 m2

Lägenheterna i föreningen har två andelstal beroende på andel i föreningens lån; ett driftandelstal som styr fördelningen av föreningens driftskostnader och ett kapitalandelstal som styr fördelningen av föreningens kapitalkostnader på ursprungliga lån. Antal lägenheter som vid årets utgång har driftandelstal är 74 st (6971 kvm) och kapitalandelstal 60 st (5476 kvm). Årsavgiften för kapital beräknas på sådant sätt att årsavgiften ska täcka räntekostnader och amortering för de ursprungliga lånen. Årsavgiften för drift beräknas på sådant sätt att de tillsammans med övriga intäkter ska täcka de löpande kostnaderna samt avsättning till underhållsfond.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari slutfördes den stora investeringen av 77 laddstolpar (alla garageplatser) vilket framtidssäkrat behovet av laddmöjligheter för medlemmarna. Föreningen har även påbörjat projektering av solceller på garagetaket med HSB som projektpartner.

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes hösten 2022 utan anmärkning.

Under våren genomfördes en gemensam städdag med stor anslutning och grillning efteråt. Årsstämman genomfördes ute i det fria och i december hade vi den populära glöggaftonen i samlingslokalen.

Styrelsen jobbar aktivt med underhållsplanen och uppdaterar den löpande med en 20 årig framförhållning. Under 2023 planeras att anlita en teknisk konsult för att i detalj avstämna framtida investeringar och underhåll. Avsättningen till underhållsfonden baseras på ett dynamiskt förhållningssätt för att på ett ansvarsfullt sätt avsätta medel för kommande underhåll. Årligen utvärderas underhållsåtgärderna på lite längre sikt gällande utförande och teknisk utveckling. Beloppet som avsätts årligen baseras på en komponentuppdelad, statistisk databas som är framtagen av HSB med faktiska underhållsåtgärder över tid. Underhållsplanen uppdateras årligen. Avsättning till yttre underhållsfond har skett enligt föreningens underhållsplan.

Föreningen har utfört följande underhållsåtgärder under året:

- Tekniska gruppen har fortsatt sitt arbete och bytt panel samt bättringsmålat på garaget och förrådet.
- Filterbyte har gjorts i 33:ans och 35:ans ventilationsanläggningar samt lagerbyte i värmeväxlare och friskluftsfläkt i 33:an.
- Byte av kretskort i 35:ans hiss.

Under 2023 planeras rengöring av ventilationskanalerna i samtliga lägenheter.

### Medlemsinformation

Under året har 5 (1) lägenheter överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 124 (125) 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.

Samtliga nya medlemmar får vid inflyttningen besök av Brf Stadions välkomstkommitté bestående av Eva Bogren och Ann-Britt Eriksson. De överlämnar välkomstbrev med praktisk information och visar även de nya medlemmarna runt i våra gemensamma utrymmen ifall de nya så önskar.

Föreningen driver en aktiv hemsida på nätet med viktig information om det mesta som händer inom föreningen, samt rådgivning till medlemmarna bland annat i tekniska och praktiska frågor. Hemsidan kompletteras med ett nyhetsbrev via mejl som går ut till 113 medlemmar. Samtliga mottagare har själva lämnat sin mailadress till föreningens informatör. Nyhetsbrevet är dels en signal om nyheter på hemsidan samt snabb information som inte är nödvändig att publicera på hemsidan.

Under 2022 gick 41 nyhetsbrev ut till medlemmarna och 15 nyheter publicerades på hemsidan.

Viss, särskilt viktig information, publiceras även på magnettavlor i de båda entréhallarna.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgiften för drift uppgick till i genomsnitt 291 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta, årsavgiften för kapital uppgick till i genomsnitt 376 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta under 2022.

Styrelsens sammansättning:

Peder Stockman	ordförande
Erika Edin	vice ordförande
Tomas Lovén	sekreterare
Bengt Larsson	ledamot, vice värd och teknisk chef
Lars Pekka	ledamot, informationsansvarig
Johanna Nilsson	ledamot, ekonomiskt ansvarig, tom december 2022
Per Aludden	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Peder Stockman, Erika Edin, Tomas Lovén samt fyllnadsval för Johanna Nilsson.

Under verksamhetsåret 2022 har styrelsen haft 5 (8) protokollförda möten samt ett årsmöte med medlemmarna. Pandemin har medfört att styrelsen idag jobbar mer digitalt och har därför löpande kontakter mellan möten för snabbare handläggning och beslut.

Handwritten notes in blue ink: "Bl", "Aj", "Gik", "Pst", "ers", "en", "Bd", "EE", "AI".

Firmatecknare har varit Peder Stockman, Erika Edin, Bengt Larsson och Johanna Nilsson, två i förening. From december gick Tomas Lovén in istället för Johanna Nilsson som flyttat från föreningen.

Revisorer har varit Ann Jansson och Göran Littorin, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Hans Eriksson och Larisa Pekka med Hans Eriksson som sammankallande.

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma är Peder Stockman.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. Vid stämman deltog 23 (25) medlemmar.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Snöröjning	BDX
Hisservice	Kone
Lokalvård	Lilja & Co
Serviceavtal entré portar	Assa Abloy
Serviceavtal garageportar	Alldoor
Besiktning garageportar	Kiwa
Parkeringsbevakning	Aimo Park
Laddning & motorvärmastyrning	Zpark

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	4 749	4 456	4 776	4 852	4 877
Resultat efter fin.poster i tkr	-90	-625	2	207	-46
Årsavgifter bostäder, kapital kr/m2	376	345	376	376	376
Årsavgifter bostäder, drift kr/m2	291	267	291	291	291
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	328	333	354	283	273
Låneskuld, kr/m2**	9 401	9 632	9 864	10 132	10 416
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,2	1,2	1,4	2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	471	415	394	348	287
Sparande, kr/m2 totalyta***	251	198	264	293	257
Soliditet i %****	76	75	75	74	74

\* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

\*\* Gäller kapitaldelen

\*\*\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 51 478 251 kr. Under året har föreningen amorterat 1 268 420 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

R  
Bl JP EE  
R  
AJ GL BK  
ery  
m

**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	122 907 704	42 399 000	2 894 250	-5 075 504	-625 006
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-13				-625 005	625 006
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			388 000	-388 000	
Årets resultat					-90 209
<b>Vid årets slut</b>	<b>122 907 704</b>	<b>42 399 000</b>	<b>3 282 250</b>	<b>-6 088 509</b>	<b>-90 209</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-6 088 509
Årets resultat	-90 209
<b>Totalt att disponera</b>	<b>-6 178 718</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **-6 178 718**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 748 850	4 455 950
Övriga rörelseintäkter	3	48 628	48 246
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 797 478</b>	<b>4 504 196</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 285 735	-2 490 394
Övriga externa kostnader	5	-49 190	-90 540
Personalkostnader	6	-98 938	-91 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 841 666	-1 836 091
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 275 529</b>	<b>-4 508 209</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>521 949</b>	<b>-4 013</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	258	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-612 416	-620 993
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-612 158</b>	<b>-620 993</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-90 209</b>	<b>-625 006</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-90 209</b>	<b>-625 006</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>-90 209</b>	<b>-625 006</b>

Bh  
 R  
 EE  
 A)  
 Led. pt  
 ers  
 lu

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,19	209 188 670	210 863 086
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	167 250
		<u>209 188 670</u>	<u>211 030 336</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>209 189 170</b>	<b>211 030 836</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		86 248	49 267
Övriga fordringar	11	1 513 317	4 549 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>188 045</u>	<u>466 913</u>
		1 787 610	5 065 460
<i>Kortfristiga placeringar</i>	12	<u>3 800 000</u>	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 587 610</b>	<b>5 065 460</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>214 776 780</b>	<b>216 096 296</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ERS" and "EU".

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 306 704	165 306 704
Yttre underhållsfond	14	3 282 250	2 894 250
		<u>168 588 954</u>	<u>168 200 954</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 088 509	-5 075 504
Årets resultat		-90 209	-625 006
		<u>-6 178 718</u>	<u>-5 700 510</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>162 410 236</b>	<b>162 500 444</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	32 098 236	33 139 616
		<u>32 098 236</u>	<u>33 139 616</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	19 380 020	19 607 060
Leverantörsskulder		149 458	164 753
Aktuell skatteskuld		114 530	106 680
Övriga skulder	17	40 470	32 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	583 830	545 197
		<u>20 268 308</u>	<u>20 456 236</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>214 776 780</b>	<b>216 096 296</b>

Handwritten notes in blue ink:

R

BKLP TL

AJ EE

Ek. PK

ers  
au



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	521 949	-4 013
Avskrivningar	1 841 666	1 836 091
	<u>2 363 615</u>	<u>1 832 078</u>
Erhållen ränta	258	-
Erlagd ränta	-612 417	-620 993
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 751 456</b>	<b>1 211 085</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	189 061	-253 257
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	170 505	30 452
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 111 022</b>	<b>988 280</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-167 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-167 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 268 420	-1 268 420
Kortfristig placering	-3 800 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 068 420</b>	<b>-1 268 420</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 957 398</b>	<b>-447 390</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 416 482</b>	<b>4 863 872</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 459 084</b>	<b>4 416 482</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 459 084	4 416 482
	<u>1 459 084</u>	<u>4 416 482</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Handwritten signatures and initials: Q, Bh, AJ, Loh., TL, EE, and ers en.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 0,84 % på anskaffningsvärdet.

### 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.

### Intäkteredovisning

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

### Fastighetsskatt/kommunal avgift

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. Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott.

### Yttre underhållsfond

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt direkta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Bh  
JP  
R  
AJ  
Gh  
PK  
FL  
EE  
ers  
lu

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022	2021
Avgifter	4 088 616	3 747 898
Hysesintäkter	382 804	424 172
Intäkter el	138 750	141 027
Intäkter vatten	99 120	109 819
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 750	7 604
Intäkter gemensamhetsutrymmen	32 810	25 430
	<b>4 748 850</b>	<b>4 455 950</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022	2021
Uthyrningslägenhet, övriga intäkter	48 628	48 246
	<b>48 628</b>	<b>48 246</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	335 663	313 047
Snöröjning och halkbekämpning	97 435	79 386
Reparationer	121 832	215 751
Periodiskt underhåll		167 250
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	407 465	388 752
Uppvärmning	343 388	369 630
Vatten	186 085	165 958
Renhållning	170 502	166 384
Förvaltningskostnader	316 545	329 318
Försäkringar	79 117	76 809
Fastighetsskatt/avgift	61 190	53 340
Kommunikation och media		
Datakommunikation	110 846	110 693
Kabel-TV	55 667	54 076
	<b>2 285 735</b>	<b>2 490 394</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	14 103	59 720
Kontorsmaterial m.m.	2 472	2 622
Kundförluster	4	750
Bankkostnader	620	160
Bolagsverket, övrigt	2 424	1 763
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	29 567	25 525
	<b>49 190</b>	<b>90 540</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'Ed', 'TR', 'EE', 'AJ', 'Lh', 'M', and 'ers'.

**Not 6 Personalkostnader**

	2022	2021
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	50 000	47 500
Arvode teknisk koordinator	25 000	25 000
Bilersättning	1 143	-
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Övriga personalkostnader	5 000	592
Sociala kostnader	15 795	16 092
	<b>98 938</b>	<b>91 184</b>
Medelantal anställda	1	1
Vicevärd har varit Bengt Larsson		

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	258	-
	<b>258</b>	<b>-</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	611 693	620 319
Övriga finansiella kostnader	723	674
	<b>612 416</b>	<b>620 993</b>

**Not 9 Årets resultat**

	2022	2021
Årets resultat	-90 209	-625 006
Reservering till yttre underhållsfond	-388 000	-318 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	167 250
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-478 209</b>	<b>-775 756</b>

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

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	218 566 000	218 566 000
-Årets anskaffningar	167 250	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>218 733 250</b>	<b>218 566 000</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 759 914	-12 923 823
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 841 666	-1 836 091
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 601 580</b>	<b>-14 759 914</b>
Bokfört värde byggnader	202 131 670	203 806 086
Bokfört värde mark	7 057 000	7 057 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>209 188 670</b>	<b>210 863 086</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2013):	141 150 000	107 365 000
Taxeringsvärde mark:	33 969 000	29 969 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EE", "H A", "Q", "Ch", "MV", and "ers en".

**Not 11 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	1 459 085	4 416 482
Skattekonto	54 232	1 406
Momsfordran	-	131 392
	<b>1 513 317</b>	<b>4 549 280</b>

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken, 2023-09-12, 2,55%	3 800 000	-
	<b>3 800 000</b>	<b>-</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Gemensamhetsel	48 183	49 391
Gemensamhetsvatten	30 249	37 593
Bredband	9 252	9 098
Kabel-tv	14 332	13 914
Försäkring	82 279	79 117
Övrigt	3 750	277 800
	<b>188 045</b>	<b>466 913</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 894 250	2 743 500
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	388 000	318 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-167 250
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>3 282 250</b>	<b>2 894 250</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	Ränte konv. datum	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2023-11-16	2,72%	18 338 640	18 423 680
Stadshypotek	2024-12-01	0,87%	18 295 712	18 295 712
Stadshypotek	2026-12-01	1,20%	14 843 904	16 027 284
Totala skulder på bokslutsdagen			51 478 256	52 746 676
Nästa års amortering			-1 126 420	-1 268 420
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-4 505 680	-5 073 680
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			45 846 156	46 404 576
Totala skulder på bokslutsdagen			51 478 256	52 746 676
Avgår kortfristig del			-19 380 020	-19 607 060
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>32 098 236</b>	<b>33 139 616</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 126 420	1 268 420
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	18 253 600	18 338 640
	<b>19 380 020</b>	<b>19 607 060</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BH", "EE", "AJ", "Loh", "R", "P", and "ers".

**Not 17 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	23 100	21 750
Upplupna arbetsgivaravgifter	16 218	15 462
Momsskuld	1 152	-4 966
Övriga kortfristiga skulder	-	300
	<u>40 470</u>	<u>32 546</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Arvode	-	2 000
Sociala avgifter	-	628
Räntor	63 737	34 684
Förutbetalda avgifter/hyror	398 573	384 321
Revision	12 500	9 622
El	43 529	44 377
Fjärrvärme	55 349	57 837
Snöröjning	4 290	10 603
Övrigt	5 852	1 125
	<u>583 830</u>	<u>545 197</u>

**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	60 316 000	60 316 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>60 316 000</u>	<u>60 316 000</u>

*Eventalförpliktelser*

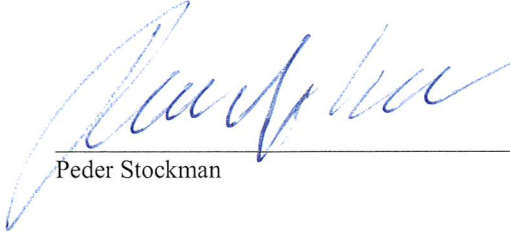
*Inga*


*Inga*

R Bh TL  
H AJ EE  
GL Mr


Underskrifter

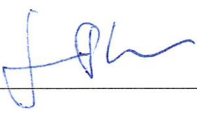
Luleå 2023-03-27

  
Peder Stockman

  
Bengt Larsson

  
Erika Edin

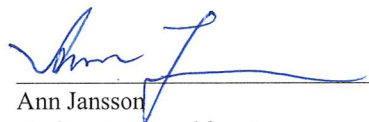
  
Tomas Lovén

  
Lars Pekka

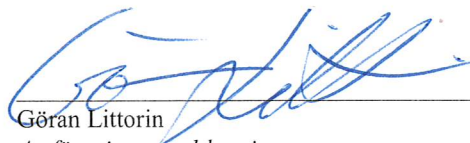
  
Per Aludden

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-27

2023-04-03

  
Ann Jansson  
Av föreningen vald revisor

  
Eeva-Riitta Salminen  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Göran Littorin  
Av föreningen vald revisor

### **Årsredovisning**

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

### **Förvaltningsberättelsen**

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### **Resultaträkning**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

### **Balansräkningen**

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

### **Noter**

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

### **Personalkostnader**

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

### **Anläggningstillgångar**

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

### **Omsättningstillgångar**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

### **Långfristiga skulder**

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

### **Yttre underhållsfond**

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

### **Inre underhållsfond**

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

### **Ställda säkerheter**

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### **Revisionsberättelse**

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stadion i Luleå, org.nr. 769612-3798

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stadion 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Stadion 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 3 14 2023



Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Göran Littorin  
Av föreningen vald revisor



Ann Jansson  
Av föreningen vald revisor