



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Mjölkudden i Luleå

797000-0548

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Mjölkudden i Luleå, 797000-0548 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 tidbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Styrmannen 2. På fastigheten har under 1963 uppförts 4 flerfamiljshus med adress Mjölkuddsvägen 1-23 och innehåller 102 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	18	
2 rum och kök	30	
3 rum och kök	39	
4 rum och kök	12	
5 rum och kök	3	
Bostäder	102	6 867
Garage	35	
Carportar	27	
Bilplatser med motorvärmare.	37	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1992	Ombyggnad fönster	2015	104 lgh dörrar, postboxar, tidningshållare och info.tavlor
1995	Balkongrenovering	2015	Målning av väggar och tak i trapphus samt källarkorridor.
2005-2007	Stambyte	2015	Tvättmaskin i tvättstuga 2
2011	Byte garagedörrar hus C och D	2016	Byte utomhus-entrébelysning till LED
2011	Byte värme växlar inkl.expansionskärl samt styrcentral	2016	1 ny tvättmaskin i akuttvättstugan och 2 nya torktumlare
2011-2012	Ventilationsombyggnad	2017	4 st nya p-platser och med el
2013	Stambyte slutfört i C och D husen	2018	Relining spillvatten källare
2013	Rep hänggrännor	2018	Inköp av sopvals, roddmaskin och löpband
2013	Stora lekparken ombyggd	2019	Målning balkonger mellan hus A & B samt entreplan
2013	Takventilation B,C och D husen	2019	Målning och underhåll lekplats, nytt staket
2014	Ny takpapp på alla huskroppar	2020	Relining dagvatten och underhåll av bastu
2014	2 Nya tvättmaskiner	2021	Nya radiatorventiler i lägenheterna
2014	Underhåll av dagvattenledning Mjv 13-15	2022	Byte belysning tvättstugan
2014	Underhåll av 1 lekplats		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat ny belysning i tvättstuga.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under hösten. Inget anmärkningsvärt konstaterades.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmste året planerar styrelsen inga större underhållsåtgärder, förutom rusta upp akuttvättstugan, festlokalen och förbättring delar av omr.asfaltering samt fågelsanering.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 9 % from 2006-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 495 kr/m² bostadslägenhetsyta 2022.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5%, efter höjningen ligger årsavgifterna i genomsnitt 520 kr/m².

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Mona Persson	ordförande
Peder Pettersson	vice ordförande
Daniel Henriksson	sekreterare
Emma Holm	ledamot
Morgan Pettersson Fant	ledamot
Elisabeth Fagerstedt	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Peder Pettersson, Morgan Pettersson Fant och Mona Persson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mona Persson, Peder Pettersson, Daniel Henriksson och Morgan Pettersson Fant, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Monica Magnström med Britt-Marie Selberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Louise Häggström.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Mona Persson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. Vid stämman deltog 21 st medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Förvaltningsavtal	HSB Norr och samhall
Städ	Städa
Snö och sandning	BDX
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 125 (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.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	3 954	3 930	3 916	4 049	3 975
Resultat efter fin.poster i tkr	678	675	680	778	829
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	495	495	495	495	495
Driftskostnad, kr/m2 totalyta***	530	387	365	353	367
Låneskuld, kr/m2 totalyta	821	892	920	807	934
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,2	1,2	1,2	1,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	130	118	99	85	98
Sparande, kr/m2 totalyta*	160	155	148	190	163
Soliditet i %**	55,8	52,2	49,1	49,9	43

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

***Driftskostnad, kr/m2 totalyta = I denna kostnad ingår försäringsskador. Driftkostnaden exkl.försäringsskador 396 kr/m2 2022.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 636 330 kr. Under året har föreningen amorterat 490 512 kr, varav 300 000 i extraamortering. Vilket motsvarar en amorteringstakt på 30 år exklusive extra amorteringar.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	266 290	809 157	5 921 345	675 085
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-01			675 085	-675 085
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-35 081	35 081	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		120 000	-120 000	
Årets resultat				677 583
Vid årets slut	266 290	894 076	6 511 511	677 583

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämman förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 511 511
Årets resultat	677 583
Totalt att disponera	7 189 094

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	7 189 094
--------------------------------	------------------

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	3 953 942	3 930 451
Övriga rörelseintäkter	3	1 109 245	61 280
		<u>5 063 187</u>	<u>3 991 731</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 642 660	-2 660 753
Underhåll		-35 082	-
Övriga externa kostnader	5	-60 091	-48 638
Personalkostnader	6	-178 403	-145 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-388 111	-388 111
		<u>-4 304 347</u>	<u>-3 242 611</u>
Rörelseresultat		758 840	749 120
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		305	410
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-81 562	-74 445
		<u>-81 257</u>	<u>-74 035</u>
Resultat efter finansiella poster		677 583	675 085
Resultat före skatt		677 583	675 085
Årets resultat		677 583	675 085

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, markanläggning och mark	9,18	12 343 145	12 720 513
Inventarier	10	-	10 743
		<u>12 343 145</u>	<u>12 731 256</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		12 343 595	12 731 706
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	18 530	18 506
Kundfordringar		1 778	295
Avräkning HSB Norr ek för		1 855 252	1 755 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	753 840	195 511
		<u>2 629 400</u>	<u>1 969 484</u>
Summa omsättningstillgångar		2 629 400	1 969 484
SUMMA TILLGÅNGAR		14 972 995	14 701 190

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

Inbetalda insatser		266 290	266 290
Yttre underhållsfond	13	894 076	809 157
		<u>1 160 366</u>	<u>1 075 447</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		6 511 511	5 921 345
Årets resultat		677 583	675 085
		<u>7 189 094</u>	<u>6 596 430</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**8 349 460** **7 671 877***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	14,18	5 445 818	4 214 730
		<u>5 445 818</u>	<u>4 214 730</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	190 512	1 912 112
Leverantörsskulder		144 461	110 474
Aktuell skatteskuld		21 189	9 978
Fond för inre underhåll	16	183 049	187 149
Övriga skulder		74 781	63 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	563 725	531 585
		<u>1 177 717</u>	<u>2 814 583</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**14 972 995** **14 701 190**

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 BFNR 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 1,44 % 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/lgh för 2022 och 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 underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	3 398 004	3 397 995
Hysesintäkter	354 709	353 717
Intäkter el	180 145	158 491
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 084	14 631
Intäkter gemensamhetsutrymmen	14 000	5 617
	3 953 942	3 930 451
<i>Avgår</i>		
	3 953 942	3 930 451

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga intäkter och andrahandsuthyrningar mm	130 637	61 280
Försäkringsersättningar skador	877 750	-
Intäkt av engångskaraktär*	100 858	-
	1 109 245	61 280

*Intäkten avser en återbetalning av felaktig debiterad adm kostnad mellan 180301-211231

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	216 637	240 511
Snöröjning och halkbekämpning	208 082	169 156
Reparationer	113 524	70 759
Försäkringsskador	920 978	-
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	255 901	256 551
Uppvärmning	711 806	737 811
Vatten	345 272	314 603
Renhållning	123 406	117 876
Förvaltningskostnader	248 076	266 656
Försäkring	81 675	79 299
Fastighetsskatt/avgift	167 808	155 398
Kommunikation och media		
Datakommunikation	155 250	157 919
Kabel-TV	94 245	94 214
	3 642 660	2 660 753

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	16 772	5 241
Kontorsmaterial, telefon och porto mm	7 017	5 945
Kundförluster	-	6
Bankkostnader	387	330
Bolagsverket, årsredovisningar, övrigt	1 315	2 516
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	34 600	34 600
	60 091	48 638

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	126 550	123 550
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 000	5 000
Sociala kostnader förtroendevalda	39 615	29 293
	<u>171 165</u>	<u>157 843</u>
 <i>Kostnader för löner</i>		
Pensionskostnader	200	-19 684
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 038	6 950
	<u>178 403</u>	<u>145 109</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	374 061	374 061
Inventarier	10 743	10 743
Markinventarier	3 307	3 307
	<u>388 111</u>	<u>388 111</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	81 562	73 852
Övriga finansiella kostnader	-	593
Summa	<u>81 562</u>	<u>74 445</u>

Not 9 Byggnader, markanläggning och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	25 970 551	24 033 703
-Årets anskaffningar	-	1 936 848
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>25 970 551</u>	<u>25 970 551</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 422 838	-13 045 470
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-377 368	-377 368
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-13 800 206</u>	<u>-13 422 838</u>
 Bokfört värde byggnader	<u>12 170 345</u>	<u>12 547 713</u>
Bokfört värde mark	<u>172 800</u>	<u>172 800</u>
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>12 343 145</u>	<u>12 720 513</u>
 Taxeringsvärde byggnader: Värdeår 1963	58 701 000	48 658 000
Taxeringsvärde mark:	25 586 000	17 400 000

Not 10 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	228 275	228 275
	<u>228 275</u>	<u>228 275</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-217 532	-206 789
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-10 743	-10 743
	<u>-228 275</u>	<u>-217 532</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	10 743

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekontot	18 530	18 506
	<u>18 530</u>	<u>18 506</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Gemensamhetsel sept-dec	81 000	52 500
Kabel TV	23 571	23 558
Bredband telenor	26 251	25 501
Fastighetsförsäkring	87 397	81 675
uppl.intäkter festlokal och övernattningsrum	3 200	3 617
uppl.intäkt övrigt, försäkringsersättningar	517 988	-
förskottsmoms	14 433	8 660
	<u>753 840</u>	<u>195 511</u>

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	809 157	683 157
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	120 000	126 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-35 081	-
Fondbehållning vid årets slut	894 076	809 157

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Stadshypotek	2026-10-30	1,21	2 562 480	2 632 792
Stadshypotek	2027-04-30	2,68	1 421 600	1 788 800
Stadshypotek	2024-06-01	1,00	745 000	779 000
Stadshypotek	2025-09-01	0,93	907 250	926 250
Totala skulder på bokslutsdagen			5 636 330	6 126 842
Nästa års amortering			-190 512	-190 512
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-762 048	-762 048
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 683 770	5 174 282
Totala skulder på bokslutsdagen			5 636 330	6 126 842
Avgår kortfristig del			-190 512	-1 912 112
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 445 818	4 214 730

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	190 512	190 512
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	1 721 600
	190 512	1 912 112

Not 16 Fond för inre underhåll

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Vid årets början	187 149	202 333
Uttag under året	-4 100	-15 184
Vid årets slut	183 049	187 149

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Lön	7 000	-
Sociala avgifter	2 199	-
Räntor	5 673	7 336
Förutbetalda avgifter/hyror	391 577	350 105
Borevision	8 500	8 500
El	27 202	28 426
Fjärrvärme	107 090	114 444
Övrigt	14 484	22 774
	563 725	531 585

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	10 250 000	10 250 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Mona Persson

Daniel Henriksson

Emma Holm

Morgan Pettersson Fant

Elisabeth Fagerstedt

Peder Pettersson

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

Monica Magnström
Av föreningen vald revisor

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.

Till Revisorn i HSB:s Brf Mjölkudden i Luleå**Uttalande från styrelsen**

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 2022-12-31. och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://borevision.se/om-oss/vanliga-fragor/>.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en sk oäkta bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper

- föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
 - föreningens förvaltare, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
-
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
 - Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
 - Vi har upplyst er om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
 - Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
 - Vi intygar att ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.
 - Vi är införstådda med att undertecknandet av detta uttalandebrev med Bank ID även är revisorns identitetskontroll av den behöriga företrädaren för föreningen.

Detta uttalandebrev är digitalt undertecknat av Mona Persson för HSB:s Brf Mjölkudden i Luleå

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mjölkkudden i Luleå, org.nr. 797000-0548

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mjölkkudden 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om 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 Mjölkudden 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 revisionsssed i Sverige. Revisor 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Magnström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

MONA PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 09:38:25



DANIEL HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 09:46:29



EMMA HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 09:16:06



MORGAN PETTERSSON FANT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 08:55:57



PEDER PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 10:33:31



ELISABETH FAGERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 10:18:43



MONICA MAGNSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 19:48:58



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:45:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MONICA MAGNSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 19:52:37



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:42:59

