

ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Svartöstaden 1 i Luleå

769624-9791

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Svartöstaden 1 i Luleå, 769624-9791 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 förvaltar fastigheterna Elektroden 8 & 9, Gjuteriet 4 & 11, Magneten 10-16, Valsverket 12, 13 & 20, Verkstaden 8 & 11, Elektroden 14, 16 & 17, Fläkten 1, 4, 7, 8 & 12, Gjuteriet 10, Kokillen 5, Stopparen 12 och Transportören 5 med äganderätt.

På fastigheterna har mellan 1945-2007 uppförts 28 flerfamiljshus i bostadsområdet Svartöstaden i Luleå och innehåller 114 bostadslägenheter.

Vid årets utgång var 101 av fastigheternas totalt 114 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättsstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
1 rum och kök	9	312,5
1,5 rum och kök	1	48,5
2 rum och kök	60	3 694,8
3 rum och kök	30	2 469,1
4 rum och kök	14	1 342,5
Bostäder	114	7 867,4
Garageplatser	56	
Övriga bilplatser	63	

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2022 Tillfört 8 nya parkeringsplatser: 2 st på Laxgatan 4 och 6 st på Sandgatan 12
- 2022 Målning Laxgatan 25 C och Sandgatan 16, 20, 24 30
- 2021 Målning Sandgatan 8-12 och Laxgatan 2-4
- 2020 Ny bandtäckning tak, Laxgatan 26 A
- 2020 Ny ytterpanel och målning, Laxgatan 29 A-E
- 2018 OVK
- 2017 Byte rasskydd, fotplåtar, rivning antenn
- 2016 Byte vvx Laxgatan 8
- 2016 Byte filter ventilation
- 2016 Byte tvätt- och torkutrustning Sandgatan 14 och Sjöfartsgatan 14
- 2016 Infodring av ledning/rörförnyelse Sandgatan 12
- 2015 Byte av dålig panel, foder och vindskivor samt målning av fasader på Laxgatan 6-8, 24, Sandgatan 16-18, 20, 24, Holmgatan 1, Frejagatan 11, Sjöfartsgatan 7, 14, 16, 18.
- 2015 Byte snörasskydd och tätning av läckande tak på Sandgatan 8 och 10.
- 2015 Byte 2 st tvättmaskiner Laxgatan 25A
- 2015 Energisparande och kostnadsbesparande åtgärd -byte av all gemensam ytterbelysning, garage, till LED-lampor.
- 2015 Installation elmätare på Laxgatan 25,13 och Sandgatan 14
- 2015 Uppriktning garage Laxgatan 24

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har följande större underhållsåtgärder och investeringar genomförts:
- Fasadenovering och målning på Laxgatan 25C samt Sandgatan 16, 20, 24 och 30
 - Tillfört 8 nya parkeringsplatser: 2 st på Laxgatan 4 och 6 st på Sandgatan 12

Besiktningar på fastigheterna utförs löpande. Vid den senaste besiktning konstaterades att det finns mindre brister på fastigheterna.

Under året har föreningen drabbats av en garagebrand, vilket medfört kostnader på cirka 578 tkr under 2022. Under våren 2023 har föreningen yrkat ersättning från försäkringsbolaget på 612 tkr, men inte fått något slutgiltigt besked om ersättning.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan. De närmaste åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Målning och panelbyte av flertalet fasader
- Fönster- och balkongbyte på flertalet fastigheter

Under året har föreningen sålt 5 av de bostadslägenheter som hyrs ut som hyresrätt. Vid årets utgång finns därmed 13 hyreslägenheter kvar i föreningen.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	Telia
Dataskommunikation	Telia
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
EI	Luleå Energi, avtal via HSB
Fjärrvärme	Luleå Energi

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2,15 % fr.o.m. 2022-01-01. Styrelsen har behandlat budgeten för 2023 och beslutat om en höjning av årsavgifter med 2,6 % fr.o.m. 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 902 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2022.

Årets avsättning till underhållsfond 561 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Peter Westin	ordförande
Anders Sjöberg	vice ordförande
Andreas Backman	ledamot
Roger Andersson	ledamot
Erik Björk	ledamot
Sandra Larsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Carola Pantzare
Urban Lundberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Peter Westin, Anders Sjöberg, Roger Andersson samt suppleanten Urban Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Westin, Anders Sjöberg och Roger Andersson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anna-Karin Stylbäck, vald av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Zara Johansson och Martina Larsson, med Zara Johansson som sammankallande.

Representanter i HSB

Föreningens representanter i HSB Norr har varit Peter Westin som fullmäktige med Anders Sjöberg som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22. Vid stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 130 (127) 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
Nettoomsättning i tkr	7 770	7 608	7 257	3 260
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 614	-1 050	-1 685	-676
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	882	882	856	831
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	655	586	661	323
Låneskuld, kr/m2 totalyta	6 582	6 657	6 739	7 280
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,3	1,5	2,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	394	385	383	423
Sparande, kr/m2 totalyta **	196	278	141	252
Soliditet i %***	54	52	52	47

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 51 784 849 kr. Under året har föreningen amorterat 594 360 kr på banklånen, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 87 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	58 533 837	4 709 074	3 027 491	-6 554 587	-1 050 356
Upplåtna lägenheter	2 460 024	2 112 476			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-22				-1 050 356	1 050 356
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-485 926	485 926	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			561 000	-561 000	
Årets resultat					-1 618 198
Vid årets slut	60 993 861	6 821 550	3 102 565	-7 680 017	-1 618 198

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-7 680 017
Årets resultat	-1 618 198
Totalt att disponera	-9 298 215

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-9 298 215**

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	7 770 128	7 607 718
Övriga rörelseintäkter	3	7 894	6 328
		<u>7 778 022</u>	<u>7 614 046</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-5 152 504	-4 612 965
Underhåll	5	-485 926	-543 975
Övriga externa kostnader	6	-287 770	-84 570
Personalkostnader	7	-74 582	-69 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 670 720	-2 690 570
		<u>-8 671 502</u>	<u>-8 001 207</u>
Rörelseresultat		-893 480	-387 161
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		676	803
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-721 448	-663 990
		<u>-720 772</u>	<u>-663 187</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 614 252	-1 050 348
Resultat före skatt		-1 614 252	-1 050 348
Aktuell skatt		-3 946	-8
Årets resultat	10	-1 618 198	-1 050 356

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	11,18	105 277 637	106 786 185
		<u>105 277 637</u>	<u>106 786 185</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		105 278 137	106 786 685
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 853	23 248
Avräkning HSB Norr ek för		9 542 282	5 138 874
Övriga fordringar	12	29 473	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	215 935	202 852
		<u>9 816 543</u>	<u>5 365 002</u>
Summa omsättningstillgångar		9 816 543	5 365 002
SUMMA TILLGÅNGAR		115 094 680	112 151 687

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		60 993 861	58 533 837
Upplåtelseavgift		6 821 550	4 709 074
Yttre underhållsfond	14	3 102 565	3 027 491
		<u>70 917 976</u>	<u>66 270 402</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 680 017	-6 554 587
Årets resultat		-1 618 198	-1 050 356
		<u>-9 298 215</u>	<u>-7 604 943</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		61 619 761	58 665 459
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,18	23 204 764	33 377 824
		<u>23 204 764</u>	<u>33 377 824</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	28 580 085	19 001 385
Leverantörsskulder		227 720	240 693
Aktuell skatteskuld		49 625	13 644
Övriga skulder		11 160	2 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 401 565	849 982
		<u>30 270 155</u>	<u>20 108 404</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 094 680	112 151 687

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BRFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35.

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. Komponentfördelningen 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 såväl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna skrivs av linjärt på 15-120 år och sker i snitt med 2,5 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

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.

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 fördelarna 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. För småhus blir avgiften 8 874 kr/hus för 2022, dock högst 0,75 % 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. Föreningen har sedan tidigare inga 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 budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	6 130 759	5 855 124
Hysesintäkter	1 355 119	1 538 979
Intäkter bredband	270 508	197 856
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 942	19 959
Intäkter gemensamhetsutrymmen	-1 200	-4 200
	<u>7 770 128</u>	<u>7 607 718</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	7 894	6 328
	<u>7 894</u>	<u>6 328</u>

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	539 482	472 906
Snöröjning och halkbekämpning	369 323	338 979
Reparationer	929 222	428 694
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	465 952	460 241
Uppvärmning	761 953	808 712
Vatten	550 408	691 187
Renhållning	258 759	271 790
Förvaltningskostnader	462 131	439 849
Försäkringar	169 642	164 696
Fastighetsskatt/avgift	247 196	195 512
Kommunikation och media		
Datakommunikation	299 478	247 169
Kabel-TV	98 958	93 230
	<u>5 152 504</u>	<u>4 612 965</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll bostäder	-	196 000
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	48 900
Utfört underhåll installationer	68 938	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	18 359	299 075
Utfört underhåll mark	106 182	-
Utfört underhåll garage och parkering	292 447	-
	<u>485 926</u>	<u>543 975</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	10 989	4 792
Telefon och porto mm	6 280	2 770
Kundförluster	-	34 498
Risikkostnader (bankkostnader, konsultarvode, m.m.)	4 703	845
Övrigt (mäklararvode, Bolagsverket m.m.)	227 598	3 465
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	38 200	38 200
	<u>287 770</u>	<u>84 570</u>

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	51 800	49 600
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Övriga personalkostnader	2 564	-
Sociala kostnader	17 218	16 527
	<u>74 582</u>	<u>69 127</u>

Föreningen har inga anställda

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	2 667 379	2 690 570
Markanläggningar	3 341	-
	<u>2 670 720</u>	<u>2 690 570</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	721 359	663 336
Övriga räntekostnader	89	654
	<u>721 448</u>	<u>663 990</u>

Not 10 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	-1 618 198	-1 050 356
Reservering till yttre underhållsfond	-561 000	-561 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	485 926	543 975
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>-1 693 272</u>	<u>-1 067 381</u>

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>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	116 451 025	114 957 400
-Årets anskaffningar - Fasadrenovering	761 300	1 493 625
-Årets anskaffningar - Parkeringsplatser	400 872	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	117 613 197	116 451 025
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 664 840	-6 974 270
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 670 720	-2 690 570
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 335 560	-9 664 840
Redovisat värde vid årets slut	105 277 637	106 786 185
varav mark	8 713 297	8 713 297
Taxeringsvärde byggnader:	73 526 000	58 900 000
Taxeringsvärde mark:	23 751 000	20 250 000

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	20 038	-
Skattekonto	9 435	28
	29 473	28

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	178 829	169 642
Kabel-TV & Bredband	33 210	33 210
Övrigt	3 896	-
	215 935	202 852

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 027 491	3 010 466
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	561 000	561 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-485 926	-543 975
Fondbehållning vid årets slut	3 102 565	3 027 491

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2023-03-24	1,62 %	9 882 000	9 990 000
SBAB	2023-05-02	1,55 %	18 407 025	18 602 325
Swedbank	2024-06-27	1,50 %	9 882 000	9 990 000
Swedbank	2025-04-25	1,41 %	13 613 824	13 796 884
Totala skulder på bokslutsdagen			51 784 849	52 379 209
Nästa års amortering			-594 360	-594 360
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 377 440	-2 377 440
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			48 813 049	49 407 409
Totala skulder på bokslutsdagen			51 784 849	52 379 209
Avgår kortfristig del			-28 580 085	-19 001 385
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			23 204 764	33 377 824

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	594 360	594 360
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	27 985 725	18 407 025
	<u>28 580 085</u>	<u>19 001 385</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	36 162	36 642
Förutbetalda avgifter/hyror	628 068	621 340
BoRevision	11 700	11 200
El	48 546	48 251
Fjärrvärme	113 943	116 911
Snöröjning	31 400	15 638
Övrigt	531 746	-
	<u>1 401 565</u>	<u>849 982</u>


Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	55 530 000	55 530 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>55 530 000</u>	<u>55 530 000</u>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

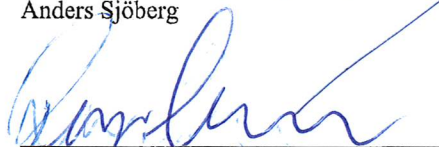
Underskrifter

Luleå 2023-05-31



Peter Westin


Anders Sjöberg



Andreas Backman



Roger Andersson


Erik Björk


Sandra Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-12


Anna-Karin Stylbäck
av föreningen vald revisor


Eeva-Riitta Salminen
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svartöstad 1 i Luleå, org.nr. 769624-9791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svartöstad 1 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 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 revisionsssed 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 Brf Svartöstaden 1 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 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 revisionsssed 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 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.

Luleå den 12/6 2023

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

Anna-Karin Stylbäck
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.