



# ÅRSREDOVISNING 2023

**Bostadsrättsföreningen Skurholmen i Luleå**  
769625-0344

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skurholmen 8:47. På fastigheten har under 1950 uppförts ett hus med adress Brogatan 12 A-D och innehåller 10 bostadslägenheter. Föreningen förvärvade fastigheten 2014.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

#### Föreningens ytor fördelar sig enligt följande sammanställning

<b>Bostadsrättslägenheter</b>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	2	94
2 rum och kök	1	79
3 rum och kök	1	88
4 rum och kök	3	267
Summa bostadsrättslägenheter	7	528
<b>Hyreslägenheter</b>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	2	58
4 rum och kök	1	89
Summa hyreslägenheter	3	147
<b>Föreningens totala uthyrningsbara ytor</b>	<b>10</b>	<b>675</b>
Bilplatser med motorvärmare.	8	

Vid utgången av året är 7 av fastighetens 10 lägenheter upplåtna med bostadsrätt till föreningens medlemmar.

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

*Gjorda underhåll och investeringar*

2020	Ny grillplats
2019	Installerat nya brandvarnare
2018-2019	Målning trapphus
2018	Byte avlopp i källare
2016	Inköp och byte fläktmotorer (3 st)
2016	OVK, rensning och injustering ventilation
2015	Installerat brandvarnare
2015	Renspolning i stammar och rep av 2 st rör
2015	Byte reglermotor i undercentral
2014-2015	Installation belysning trapphus och förråd (färdigställd i januari 2015)

**Väsentliga avtal**

*Avtalstyp*

*Leverantör*

Datakommunikation	Telia
Kabel-TV	Telia
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr, fr.o.m 2024 sköter föreningen fastighetsskötseln själv
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Ingen fastighetsbesiktning har utförts under året och föreningen har ingen underhållsplan.

**Ekonomi**

Årsavgifterna förändrades senast from 2019-01-01 med 1,5%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023, med oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick 2023 till i genomsnitt 905 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 104 000 kr överensstämmer med budget.

### Styrelse

Styrelsens sammansättning:

Torbjörn Hallersten	ordförande
Erik Mäkelä	ledamot
Nicklas Olsson	ledamot
Evelina Ahlbäck	utsedd av HSB Norr
Ott Oisalu	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Torbjörn Hallersten och Erik Mäkelä.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Torbjörn Hallersten och Erik Mäkelä, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Mats Hedlund, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

### Valberedning

Valberedning har varit Erik Mäkelä.

### HSB Norrs årsstämma

Föreningens representant i HSB Norrs årsstämma har varit Erik Mäkelä.

### Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls 2023-05-15. Vid stämman deltog 6 medlemmar.

### Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 12 (11) 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	655	634	634	632	637
Resultat efter fin.poster i tkr	25	121	76	122	123
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	905	841	841	841	841
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	73	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	582	503	583	481	478
Energikostnad, kr/m2 totalyta	202	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	7 980	8 109	8 245	8 393	8 521
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	10 202	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,8	1,2	1,3	1,6	1,7
Räntekänslighet i %	12,1	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 065	910	750	596	435
Soliditet i %	48,3	51	47	46	45
Sparande, kr/m2 totalyta	155	297	229	302	303

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen ([hsb.se/bostadsrattskollen](http://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 386 418 kr. Under året har föreningen amorterat 87 420 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 62 år.

**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	4 460 236	342 839	614 563	-415 159	121 211
Resultatdisposition enligt stämmbeslut 2023-05-15				121 211	-121 211
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			104 000	-104 000	
Årets resultat					25 495
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 460 236</b>	<b>342 839</b>	<b>718 563</b>	<b>-397 948</b>	<b>25 495</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

**Totalt att disponera**

*Belopp*

-397 948

25 495

**-372 453**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**-372 453**

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	655 330	633 939
Övriga rörelseintäkter		-3	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>655 327</b>	<b>633 939</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-392 617	-341 661
Övriga externa kostnader	4	-15 685	-22 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-79 115	-79 115
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-487 417</b>	<b>-443 097</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>167 910</b>	<b>190 842</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 263	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 678	-69 681
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 415</b>	<b>-69 631</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>25 495</b>	<b>121 211</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>25 495</b>	<b>121 211</b>
<b>Årets resultat</b>	6	<b>25 495</b>	<b>121 211</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31.</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7,15	9 599 360	9 677 555
Inventarier	8	1 227	2 147
		<u>9 600 587</u>	<u>9 679 702</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 601 087</b>	<b>9 680 202</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 310	1 311
Övriga fordringar	9	1 047 238	1 005 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	18 496	18 224
		<u>1 067 044</u>	<u>1 024 682</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 067 044</b>	<b>1 024 682</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 668 131</b>	<b>10 704 884</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 803 075	4 803 075
Yttre underhållsfond	11	718 563	614 563
		<u>5 521 638</u>	<u>5 417 638</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-397 948	-415 159
Årets resultat		25 495	121 211
		<u>-372 453</u>	<u>-293 948</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>5 149 185</b>	<b>5 123 690</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12,15	1 617 826	2 470 861
		<u>1 617 826</u>	<u>2 470 861</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	3 768 592	3 002 977
Leverantörsskulder		37 080	30 504
Aktuell skatteskuld		424	-
Övriga skulder		120	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	94 904	76 852
		<u>3 901 120</u>	<u>3 110 333</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 668 131</b>	<b>10 704 884</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	167 910	190 842
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	79 115	79 115
	<u>247 025</u>	<u>269 957</u>
Erhållen ränta	12 263	50
Erlagd ränta	-136 378	-68 884
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<u>122 910</u>	<u>201 123</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-26	-12 214
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	6 873	20 333
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>129 757</u>	<u>209 242</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-87 420	-91 579
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-87 420</u>	<u>-91 579</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>42 337</u>	<u>117 663</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>1 004 844</u>	<u>887 181</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 047 181</u>	<u>1 004 844</u>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 047 181	1 004 844
	<u>1 047 181</u>	<u>1 004 844</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.

### **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) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

#### *Avskrivningar på byggnader*

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 100 år och skrivs av i snitt med 1,0 % 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 ändring av redovisningsprinciper 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

#### *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*

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### *Yttre underhållsfond*

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

#### *Kassaflödesanalys*

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Avgifter	443 820	443 820
Hysesintäkter	175 472	155 312
Intäkter bredband	34 200	30 942
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 838	3 865
	<u>655 330</u>	<u>633 939</u>
<i>Avgår</i>	-	-
	<u>655 330</u>	<u>633 939</u>

**Not 3 Driftskostnader**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	57 155	45 104
Snöröjning och halkbekämpning	38 552	26 459
Reparationer	23 949	9 272
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	18 239	17 931
Uppvärmning	77 163	69 991
Vatten	40 887	44 205
Renhållning	23 210	22 609
Övrigt	-	1 890
Förvaltningskostnader	56 987	50 445
Försäkringar	13 729	11 595
Fastighetsskatt/avgift	15 890	15 190
Kommunikation och media		
Datakommunikation	18 649	19 058
Kabel-TV	8 207	7 912
	<u>392 617</u>	<u>341 661</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier, annonsering	5 034	3 872
Kontorsmaterial, kreditupplysning	2 426	3 029
Bankkostnader, konsultarvoden	735	7 875
Övriga kostnader	-	267
Hysesgästföreningen	277	277
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	7 213	7 000
	<u>15 685</u>	<u>22 320</u>

**Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	78 195	78 195
Inventarier	920	920
	<u>79 115</u>	<u>79 115</u>

**Not 6 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	25 495	121 211
Reservering till yttre underhållsfond	-104 000	-108 000
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-78 505</b>	<b>13 211</b>

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

**Not 7 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	10 381 310	10 381 310
	10 381 310	10 381 310
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-703 755	-625 560
-Årets avskrivning enligt plan	-78 195	-78 195
	-781 950	-703 755
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 599 360</b>	<b>9 677 555</b>
Varav mark	2 561 803	2 561 803
Taxeringsvärde byggnad (värdeår 1950)	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark	3 052 000	3 052 000

**Not 8 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	9 880	9 880
	9 880	9 880
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-7 733	-6 813
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-920	-920
	-8 653	-7 733
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 227</b>	<b>2 147</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	1 047 181	1 004 844
Skattefordran	-	276
Skatttekonto	57	27
	1 047 238	1 005 147

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel TV	1 349	1 464
Bredband	3 114	3 031
Försäkring	14 033	13 729
	18 496	18 224

**Not 11 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	614 563	506 563
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	104 000	108 000
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>718 563</b>	<b>614 563</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2023-01-25	0,99	-	919 145
Swedbank	2023-01-25	0,99	-	855 717
Swedbank	2023-01-25	1,55	-	1 179 695
Swedbank	2024-01-25	4,37	2 915 557	-
SEB	2024-01-28	1,21	821 035	837 455
SEB	2025-10-28	1,36	1 649 826	1 681 826
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>5 386 418</b>	<b>5 473 838</b>
Nästa års amortering			-100 420	-99 716
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-401 680	-398 864
<b>Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till</b>			<b>4 884 318</b>	<b>4 975 258</b>
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>5 386 418</b>	<b>5 473 838</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>			<b>-3 768 592</b>	<b>-3 002 977</b>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>1 617 826</b>	<b>2 470 861</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	100 420	99 716
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 668 172	2 903 261
	<b>3 768 592</b>	<b>3 002 977</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

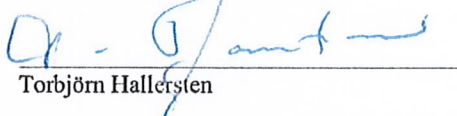
	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	22 476	4 176
Förutbetalda avgifter/hyror	59 270	59 080
El	1 828	1 699
Fjärrvärme	11 330	10 522
Snöröjning	-	1 375
	<b>94 904</b>	<b>76 852</b>

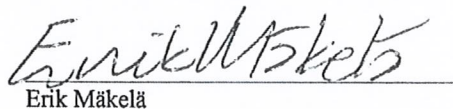
**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

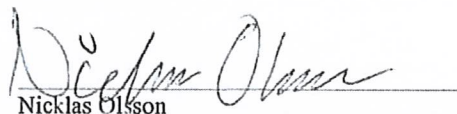
	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	7 060 262	7 060 262
<b>Ställda säkerheter för långfristiga skulder</b>	<b>7 060 262</b>	<b>7 060 262</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

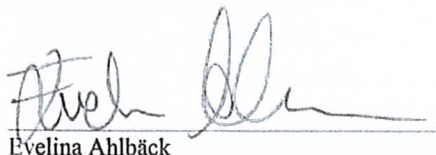
Underskrifter

Luleå 2024-05-07

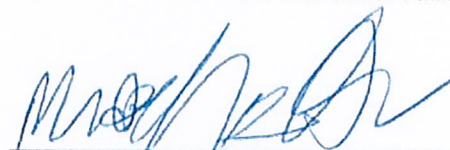
  
Torbjörn Hallersten

  
Erik Mäkelä


  
Nicklas Olsson

  
Evelina Ahlbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-07

  
Mats Hedlund  
Av föreningen vald revisor

14/5-2024

  
Anna Maria Christiansson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skurholmen i Luleå, org.nr. 769625-0344

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skurholmen i Luleå för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisions sed 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 revisions sed 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. Risker 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 allt 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.

*Wille*



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Ulöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skurholmen i Luleå för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed 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.

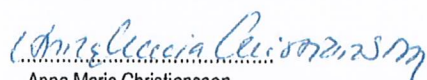
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

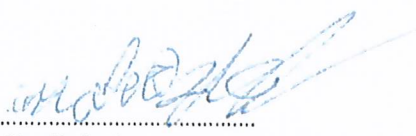
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 7/5 2024

14/5 2024



Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Mats Hedlund  
Av föreningen vald revisor