



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs Brf Björskatan
716415-7229

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSBs Brf Björkskatan, 716415-7229 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Björkskatan 1:231-239 och 1:242-246. På fastigheten har under 1977 uppförts 48 flerfamiljshus med adress Snövägen 1-499 och 2-224 och innehåller 424 bostadsrätter och 3 lokaler. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	40	
2 rum och kök	172	
3 rum och kök	172	
4 rum och kök	40	
Bostäder	424	29 213
Garageplatser	102	
Bilplatser i p-däck	176	
Bilplatser med motorvärmare	130	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fasadarbeten parkeringshus
- Installation laddboxar
- Renovering av samlingslokal
- Byte av samtliga lägenhetsdörrar

Utöver ovan underhåll så har föreningen friköpt marken av Luleå Kommun för cirka 104 miljoner kronor.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt under året. Vid besiktningen 2022-05-16 konstaterades det att det finns mindre underhållsbehov av fasadytor.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Installation av IMD (beräknas slutföras under 2023)
- Installation av postboxar (beräknas slutföras under 2023)
- Fortsatt arbete med utemiljö
- Relining

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5,4 % fr.o.m. 2007-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om höjning av årsavgiften med 10%. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 546 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 2 000 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning

Niklas Kihlberg	ordförande
Thomas Olsson Lasu	vice ordförande
Gunnel Zetterkvist	ledamot
Henry Pekkari	ledamot
Lena Niemi	ledamot
Katarina Kylefors	ledamot
Marita Larsson	ledamot
Peter Löwdin	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Anders Keisu
Markus Jaako

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Henry Pekkari, Gunnel Zetterkvist och Marita Larsson samt suppleanterna Markus Jaako och Anders Keisu.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Niklas Kihlberg, Lena Niemi, Gunnel Zetterkvist och Thomas Olsson Lasu, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Roger Stenberg med Herbert Aasa som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Taisto Rantaniemi, Pirkko Ervasti och Gunvor Lindblom med Taisto Rantaniemi som sammankallande.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Niklas Kihlberg med Thomas Olsson Lasu som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. Vid stämman deltog 40 medlemmar. Stämman beslutar att införa IMD samt avgift på besöksparkeringar enligt motion. Motion angående elbilsladdning på besöksparkering avslogs.

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-17. Vid stämman deltog 53 medlemmar. Beslut togs att friköpa mark från kommunen.

Väsentliga avtal	
<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
IP-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

Medlemsinformation

Under året har 42 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 542(548) 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	18 620	18 663	18 646	18 235	18 255
Resultat efter fin.poster i tkr	2 126	1 280	4 218	-525	3 253
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	546	546	546	546	546
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	399	470	408	369	365
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 056	446	480	543	595
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	0,8	0,9	1,4	1,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	627	1 179	1 224	1 235	1 257
Soliditet i %*	28	74	72	68	68
Sparande, kr/m2 totalyta**	167	157	216	185	191

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 118 750 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 000 000 kr. Kommande år ska föreningen amortera 3 134 000 kr vilket motsvarar en amorteringstakt på 38 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 900 000	34 506 969	8 642 770	1 279 505
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-01*		-15 000 000	16 279 504	-1 279 505
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-1 144 366	1 144 366	
Årets resultat				2 126 219
Vid årets slut	1 900 000	18 362 603	26 066 640	2 126 219

*Föreningsstämman beslutade att överföra 15 Mkr från den yttre underhållsfonden till balanserat resultat.

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp

26 066 640

Årets resultat

2 126 219**Totalt att disponera****28 192 859****Balanseras i ny räkning****25 631 688**

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	18 619 981	18 662 785
Övriga rörelseintäkter	3	194 379	57 906
		<u>18 814 360</u>	<u>18 720 691</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-11 674 413	-12 250 026
Underhåll	5	-1 144 366	-1 513 249
Övriga externa kostnader	6	-177 534	-166 010
Personalkostnader	7	-124 209	-86 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 557 485	-1 816 544
Övriga rörelsekostnader	9	-55 831	-
		<u>-14 733 838</u>	<u>-15 832 419</u>
Rörelseresultat		4 080 522	2 888 272
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 798	1 466
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 956 101	-1 610 233
		<u>-1 954 303</u>	<u>-1 608 767</u>
Resultat efter finansiella poster		2 126 219	1 279 505
Resultat före skatt		2 126 219	1 279 505
Årets resultat	11	2 126 219	1 279 505

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	12,22	157 063 510	50 626 955
Inventarier	13	86 818	134 331
Pågående nyanläggningar och förskott	14	6 601 688	878 750
		<u>163 752 016</u>	<u>51 640 036</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		163 752 466	51 640 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		104 818	55 568
Avräkning HSB Norr ek för		6 805 033	9 986 062
Övriga fordringar	15	57 242	65 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	533 271	927 270
		<u>7 500 364</u>	<u>11 034 047</u>
<i>Kassa och bank</i>		553 569	-
Summa omsättningstillgångar		8 053 933	11 034 047
SUMMA TILLGÅNGAR		171 806 399	62 674 533

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

Inbetalda insatser		1 900 000	1 900 000
Yttre underhållsfond	17	18 362 603	34 506 969
		<u>20 262 603</u>	<u>36 406 969</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		26 066 640	8 642 770
Årets resultat		2 126 219	1 279 505
		<u>28 192 859</u>	<u>9 922 275</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**48 455 462** **46 329 244***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	18,22	89 527 800	12 050 000
Övriga långfristiga skulder		7 700	2 000
		<u>89 535 500</u>	<u>12 052 000</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	19	29 222 200	1 000 000
Leverantörsskulder		1 239 803	946 384
Aktuell skatteskuld		35 889	79 726
Övriga skulder	20	240 375	228 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 077 170	2 039 140
		<u>33 815 437</u>	<u>4 293 289</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**171 806 399** **62 674 533**

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

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 2 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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 1519 kr/lgh för 2021, 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 underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	15 955 423	15 964 455
Hysesintäkter	1 373 618	1 383 709
Intäkter el	99 579	131 504
Intäkter bredband	636 000	636 000
Intäkter kabel-tv	457 920	457 920
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	71 441	70 031
Intäkter gemensamhetsutrymmen	26 000	19 975
	18 619 981	18 663 594
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-809
	18 619 981	18 662 785

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	194 379	57 906
	194 379	57 906

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	1 267 133	1 016 112
Snöröjning och halkbekämpning	408 160	725 049
Reparationer	1 211 910	1 578 055
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	716 051	756 195
Uppvärmning	3 020 486	3 017 145
Vatten	1 420 118	1 439 302
Renhållning	731 750	707 759
Förvaltningskostnader	812 467	933 895
Försäkringar	270 782	262 895
Fastighetsskatt/avgift	732 926	705 246
Kommunikation och media		
Datakommunikation	637 792	636 000
Kabel-TV	444 838	472 373
	11 674 413	12 250 026

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	263 541	381 787
Utfört underhåll installationer	-	332 110
Utfört underhåll huskropp utvändigt	202 838	-
Utfört underhåll mark	515 560	799 352
Utfört underhåll garage och parkering	162 427	-
	1 144 366	1 513 249

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	25 950	16 910
Telefon och porto mm	14 258	6 671
Kundförluster	270	100
Bank och konsultkostnader	313	460
Bolagsverket, gåvor, övrigt	945	8 576
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	135 798	133 293
	177 534	166 010

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	85 365	63 800
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	6 800	6 000
Övriga personalkostnader	7 974	-
Sociala kostnader	24 070	16 790
	124 209	86 590

Föreningen har inga anställda
Förvaltare har varit Ola Wallgren, HSB

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	1 243 281	1 535 148
Inventarier	47 512	47 512
Markanläggningar	266 692	233 884
	1 557 485	1 816 544

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Restvärdesavskrivning fasad på parkeringshus	55 831	-
	55 831	-

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Tömträttsavgäld	1 126 007	1 501 342
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	828 564	108 761
Övriga finansiella kostnader	1 530	130
Summa	1 956 101	1 610 233

Not 11 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	2 126 219	1 279 505
Reservering till yttre underhållsfond	-	-196 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 144 365	1 513 249
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	3 270 584	2 596 754

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

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	76 862 355	76 862 355
-Årets anskaffningar	1 855 469	-
-Årets anskaffningar: Friköp mark	106 146 891	-
-Årets utrangeringar	-423 198	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	184 441 517	76 862 355
<i>Ackumulerade avskrivningar byggnader enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-31 316 776	-29 781 628
-Årets utrangering	367 367	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 243 282	-1 535 148
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	-32 192 691	-31 316 776
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	5 333 839	4 458 955
-Årets anskaffningar	-	874 884
Summa ackumulerade anskaffningsvärde markanläggningar	5 333 839	5 333 839
<i>Ackumulerade avskrivningar markanläggningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-252 463	-18 579
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-266 692	-233 884
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-519 155	-252 463
Bokfört värde byggnader	46 101 935	45 545 579
Bokfört värde markanläggningar	4 814 684	5 081 376
Bokfört värde mark	106 146 891	-
Summa bokfört värde byggnader och markanläggningar	157 063 510	50 626 955
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1977):	256 084 000	215 777 000
Taxeringsvärde mark:	98 803 000	-
Taxeringsvärde mark med tomträtt	-	77 886 000

Not 13 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	272 963	272 963
-Nyanskaffningar	-	-
	272 963	272 963
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-138 632	-91 120
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-47 513	-47 512
	-186 145	-138 632
Redovisat värde vid årets slut	86 818	134 331

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	878 750	-
Tillkommande under året, fasad	724 125	847 500
Tillkommande under året, mätning el	-	31 250
Tillkommande under året, dörrbyte	6 570 438	-
Omklassificering fasad	-1 571 625	-
Redovisat värde vid årets slut	6 601 688	878 750

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	27 690	35 700
Skattekonto	29 552	29 447
	57 242	65 147

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tv	81 405	121 555
Bredband	159 000	159 000
Fastighetsförsäkring	289 707	270 782
Tomträttsavgäld	-	375 336
Övrigt	3 159	597
	533 271	927 270

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	34 506 969	35 824 217
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	-	196 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-1 144 366	-1 513 248
Extra uttag ur fond	-15 000 000	-
Fondbehållning vid årets slut	18 362 603	34 506 969

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2023-07-30	0,65 %	5 675 000	6 175 000
Nordea	2023-10-24	2,26 %	21 340 000	-
Nordea	2024-09-18	0,93 %	6 375 000	6 875 000
Nordea	2024-10-16	3,69 %	21 340 000	-
Nordea	2025-10-15	3,95 %	21 340 000	-
Nordea	2026-10-21	4,11 %	21 340 000	-
Nordea	2027-10-20	4,25 %	21 340 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			118 750 000	13 050 000
Nästa års amortering			-3 134 000	-1 000 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-12 536 000	-4 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			103 080 000	8 050 000
Totala skulder på bokslutsdagen			118 750 000	13 050 000
Avgår kortfristig del			-29 222 200	-1 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			89 527 800	12 050 000

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	3 134 000	1 000 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	26 088 200	-
	29 222 200	1 000 000

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Inre fond	168 662	178 314
Personalens källskatt	27 647	20 940
Upplupna arbetsgivaravgifter	24 071	16 790
Övriga kortfristiga skulder	19 995	11 995
	240 375	228 039

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	733 110	5 654
Förutbetalda avgifter/hyror	1 717 683	1 476 429
Revision	26 931	26 136
El	84 378	84 275
Fjärrvärme	456 440	446 646
Snöröjning	57 000	-
Övrigt	1 628	-
	3 077 170	2 039 140

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	125 736 000	41 459 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	125 736 000	41 459 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Niklas Kihlberg

Lena Niemi

Gunnel Zetterkvist

Henry Pekkari

Katarina Kylefors

Thomas Olsson Lasu

Marita Larsson

Peter Löwdin

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

Roger Stenberg
av föreningen vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

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

Inre underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björkskatan i Luleå, org.nr. 716415-7229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden nedan vill jag fästa uppmärksamhet vid föreningen kraftigt förbättrade fria egna kapital. Detta härrör från en bokföringsmässig omföring mellan fond för yttre underhåll och balanserat resultat enligt stämmobeslut 220601, vilket framgår av förvaltningsberättelsen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roger Stenberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

NIKLAS KIHLEBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 23:52:00



GUNNEL ZÄTTERQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 15:51:13



HENRY PEKKARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 16:55:07



KATARINA KYLEFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 21:09:42



THOMAS OLSSON LASU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 16:01:28



MARITA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 08:36:19



LENA CAROLA NIEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 17:52:04



PETER LÖWDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 15:53:38



ROGER STENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 21:12:50



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 10:23:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ROGER STENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 21:09:52



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 10:21:43

