



Heja Stadion!



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Stadion i Luleå
769612-3798

2021-01-01 - 2021-12-31

TM

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stadion i Luleå, 769612-3798 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

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

Dessutom tillkommer

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

Fastighetens markareal uppgår till 7533 m2

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2021 har föreningen uppgraderat samtliga (77 st) befintliga motorvärmareplatser i garaget till att nu även erbjuda en framtidssäkrad laddning för el- och pluginbilar. Installationen gjordes med maximal återanvändning av befintlig infrastruktur såsom ledningar och motorvärmarboxar.

Föreningen hade under januari 2021 en avgiftsfri månad (dock ej el och varmvatten).

Under året har ett av gästrummen hyrts ut på årsbasis.

Styrelsen jobbar aktivt med underhållsplanen och uppdaterar den löpande med en 20-årig framförhållning. Avsättningen till underhållsfonden baseras på ett dynamiskt förhållningssätt för att på ett ansvarsfullt sätt avsätta medel för kommande underhåll. Årligen utvärderas underhållsåtgärderna på lite längre sikt gällande utförande och teknisk utveckling. Beloppet som avsätts årligen baseras på en komponentuppdelad, statistisk databas som är framtagen av HSB med faktiska underhållsåtgärder över tid. Underhållsplanen uppdateras årligen.

OK

Avskrivningar och avsättningar till underhållsfonden skapar tillsammans utrymme för framtida återinvesteringar i föreningens fastigheter. Föreningens nyckeltal för sparande för år 2021 uppgick till 198 kr/m² (264) totalyta.

Föreningen har utfört följande underhållsåtgärder under året:

- byggt vindskydd på framsidan vid entréerna samt tak ovanpå utgången på baksidan av 33:an för att hindra takras, arbetet har utförts av medlemmar.

Medlemsinformation

Under året har 1 (4) lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 125 (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.

Föreningen driver en aktiv hemsida på nätet med viktig information om det mesta som händer inom föreningen, samt goda råd vad gäller teknik i bostaden.

Hemsidan kompletteras med ett nyhetsbrev via mejl som går ut till 113 medlemmar. Samtliga mottagare har själva lämnat sin mailadress till föreningens informatör. Nyhetsbrevet är dels en signal om nyheter på hemsidan samt snabb information som inte är nödvändig att publicera på hemsidan.

Under 2021 gick 44 nyhetsbrev ut till medlemmarna och 22 nyheter publicerades på hemsidan.

Viss, särskilt viktig information, publiceras även på magnettavlor i de båda entréhallarna. Kallelser läggs dessutom i respektive medlems postlåda.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgiften för drift uppgick till i genomsnitt 267 kr/m² bostadslägenhetsyta, årsavgiften för kapital uppgick till i genomsnitt 345 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2021.

Styrelsens sammansättning:

Peder Stockman	ordförande
Erika Edin	vice ordförande
Tomas Lovén	sekreterare
Svante Utsi	ledamot, vice värd och teknisk chef, t.o.m februari 2022
Lars Pekka	ledamot, informationsansvarig
Johanna Nilsson	ledamot, ekonomiskt ansvarig

Per Aludden

utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Peder Stockman, Svante Utsi och Johanna Nilsson.

Under verksamhetsåret 2021 har styrelsen haft 8 (10) protokollförda möten samt ett årsmöte med medlemmarna.

Firmatecknare har varit Peder Stockman, Erika Edin, Svante Utsi och Johanna Nilsson, två i förening.

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

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

TM

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma år 2021 har varit Peder Stockman.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29. Vid stämman deltog 25 (21) medlemmar. Det tillämpades ingen poströstning till följd av Covid-19, men däremot hölls mötet utomhus i föreningens trädgård.

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

Flerårsöversikt

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

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Gäller kapitaldelen

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

**** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 52 746 676 kr. Under året har föreningen amorterat 1 268 420 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 42 år.

OK

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	122 907 704	42 399 000	2 743 500	-4 926 351	1 598
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-29				1 597	-1 598
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-167 250	167 250	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			318 000	-318 000	
Årets resultat					-625 006
Vid årets slut	122 907 704	42 399 000	2 894 250	-5 075 504	-625 006

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-5 075 504
Årets resultat	-625 006
Totalt att disponera	-5 700 510

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-5 700 510**

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

TW

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 455 950	4 776 076
Övriga rörelseintäkter	3	48 246	309 600
Summa rörelseintäkter		4 504 196	5 085 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 490 394	-2 466 037
Övriga externa kostnader	5	-90 540	-48 918
Personalkostnader	6	-91 184	-90 790
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 836 091	-1 836 091
Summa rörelsekostnader		-4 508 209	-4 441 836
Rörelseresultat		-4 013	643 840
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	154
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-620 993	-642 396
Summa finansiella poster		-620 993	-642 242
Resultat efter finansiella poster		-625 006	1 598
Resultat före skatt		-625 006	1 598
Årets resultat	8	-625 006	1 598

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,17	210 863 086	212 699 177
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		167 250	-
		<u>211 030 336</u>	<u>212 699 177</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		211 030 836	212 699 677
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		49 267	63 292
Övriga fordringar	10	4 549 280	4 865 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	466 913	199 063
		<u>5 065 460</u>	<u>5 128 200</u>
Summa omsättningstillgångar		5 065 460	5 128 200
SUMMA TILLGÅNGAR		216 096 296	217 827 877

7/11

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 306 704	165 306 704
Yttre underhållsfond	12	2 894 250	2 743 500
		<u>168 200 954</u>	<u>168 050 204</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 075 504	-4 926 351
Årets resultat		-625 006	1 598
		<u>-5 700 510</u>	<u>-4 924 753</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		162 500 444	163 125 451
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13,17	33 139 616	36 719 392
		<u>33 139 616</u>	<u>36 719 392</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	19 607 060	17 295 704
Leverantörsskulder		164 753	332 262
Aktuell skatteskuld		106 680	106 680
Övriga skulder	15	32 546	43 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	545 197	205 369
		<u>20 456 236</u>	<u>17 983 034</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		216 096 296	217 827 877

788

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 013	643 840
Avskrivningar	1 836 091	1 836 091
	<u>1 832 078</u>	<u>2 479 931</u>
Erhållen ränta	-	154
Erlagd ränta	-620 993	-642 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 211 085	1 837 689
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-253 257	-14 191
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	30 452	-86 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	988 280	1 736 562
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-167 250	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-167 250	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 268 420	-1 470 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 268 420	-1 470 088
Årets kassaflöde	-447 390	266 474
Likvida medel vid årets början	4 863 872	4 597 398
Likvida medel vid årets slut	4 416 482	4 863 872
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	4 416 482	4 863 872
	<u>4 416 482</u>	<u>4 863 872</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.

TMC

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

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

Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

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

Kassaflödesanalys

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

784

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	3 747 898	4 088 616
Hysesintäkter	424 172	424 196
Intäkter el	141 027	131 331
Intäkter vatten	109 819	99 917
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 604	11 795
Intäkter gemensamhetsutrymmen	25 430	20 221
	4 455 950	4 776 076

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Uthyringslägenhet, övriga intäkter	48 246	68 155
Försäkringsersättning	-	241 445
	48 246	309 600

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	313 047	294 382
Snöröjning och halkbekämpning	79 386	103 253
Reparationer	215 751	475 261
Periodiskt underhåll	167 250	-
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	388 752	355 376
Uppvärmning	369 630	318 642
Vatten	165 958	173 759
Renhållning	166 384	168 226
Förvaltningskostnader	329 318	289 426
Försäkringar	76 809	70 224
Fastighetsskatt/avgift	53 340	53 340
Kommunikation och media		
Datakommunikation	110 693	111 000
Kabel-TV	54 076	53 148
	2 490 394	2 466 037

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial och - inventarier	59 720	18 335
Kontorsmaterial m.m.	2 622	2 000
Kundförluster	75	-
Bankkostnader	160	160
Bolagsverket, övrigt	1 763	2 223
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	26 200	26 200
	90 540	48 918

TBE

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	47 500	45 300
Arvode teknisk koordinator	25 000	25 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Övriga personalkostnader	592	4 490
Sociala kostnader	16 092	14 000
	91 184	90 790

Medelantal anställda	1	1
Vicevärd har varit Svante Utsi		

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	620 319	641 926
Övriga finansiella kostnader	674	470
	620 993	642 396

Not 8 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	-625 006	1 598
Reservering till yttre underhållsfond	-318 000	-318 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	167 250	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-775 756	-316 402

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

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	218 566 000	218 566 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	218 566 000	218 566 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 923 823	-11 087 732
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 836 091	-1 836 091
Summa ackumulerade avskrivningar	-14 759 914	-12 923 823
Bokfört värde byggnader	203 806 086	205 642 177
Bokfört värde mark	7 057 000	7 057 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	210 863 086	212 699 177
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2013):	107 365 000	107 365 000
Taxeringsvärde mark:	29 969 000	29 969 000

7/16

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	4 416 482	4 863 872
Skattekonto	1 406	1 973
Momsfordran	131 392	-
	4 549 280	4 865 845

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Gemensamhetsel	49 391	52 527
Gemensamhetsvatten	37 593	38 302
Bredband	9 098	9 252
Kabel-tv	13 914	13 518
Försäkring	79 117	76 809
Övrigt	277 800	8 655
	466 913	199 063

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 743 500	2 425 500
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	318 000	318 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-167 250	-
Fondbehållning vid årets slut	2 894 250	2 743 500

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	2022-11-16	1,25%	18 423 680	18 508 720
Stadshypotek	2024-12-01	0,87%	18 295 712	18 295 712
Stadshypotek	2026-12-01	1,20%	16 027 284	17 210 664
Totala skulder på bokslutsdagen			52 746 676	54 015 096
Nästa års amortering			-1 268 420	-1 268 420
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-5 073 680	-5 073 680
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			46 404 576	47 672 996
Totala skulder på bokslutsdagen			52 746 676	54 015 096
Avgår kortfristig del			-19 607 060	-17 295 704
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			33 139 616	36 719 392

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 268 420	1 268 420
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	18 338 640	16 027 284
	19 607 060	17 295 704

Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna arbetsgivaravgifter	37 212	25 637
Momsskuld	-4 966	17 052
Övriga kortfristiga skulder	300	330
	32 546	43 019

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Arvode	2 000	25 000
Sociala avgifter	628	2 553
Räntor	34 684	19 280
Förutbetalda avgifter/hyror	384 321	53 563
Revision	9 622	9 530
El	44 377	40 765
Fjärrvärme	57 837	42 512
Snöröjning	10 603	10 752
Övrigt	1 125	1 414
	545 197	205 369

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	60 316 000	60 316 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	60 316 000	60 316 000

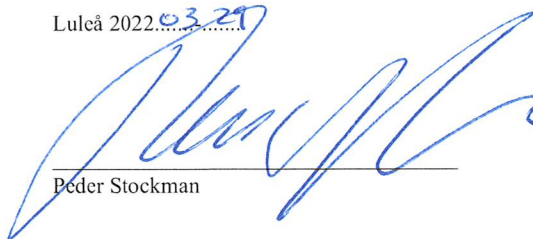
Eventalförpliktelser

Inga Inga

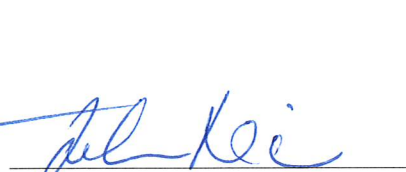
7M

Underskrifter

Luleå 2022-03-29



Peder Stockman



Johanna Nilsson



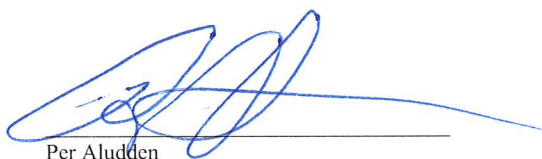
Erika Edin



Tomas Lovén

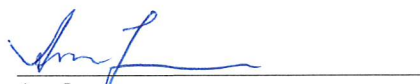


Lars Pekka

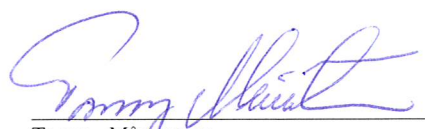


Per Aludden

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-14



Ann Jansson
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Göran Littorin
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Stadion i Luleå för år 2021.

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 2021 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. Revisornas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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

14

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Stadion i Luleå för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 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 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 14/4 2022



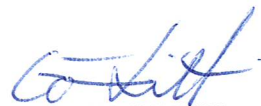
Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ann Jansson

Av föreningen vald revisor



Göran Littorin

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

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

Inre underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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