



# ÅRSREDOVISNING 2022

**HSB:s Brf Luossavaara i Kiruna**

797300-0222

**2022-01-01 - 2022-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Luossavaara i Kiruna, 797300-0222 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 fastigheten Graniten 6 samt 11,5 % av Luossavaara ga:1. På fastigheten har under år 1963 uppförts ett hus med adress Hjalmar Lundbohmsvägen 83 A-C och innehåller 45 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Kiruna kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

#### Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	16	
2 rum och kök	25	
3 rum och kök	4	
Bostäder	45	2 330
Garageplatser	14	
Bilplatser med motorvärmare.	12	

Fastighetsskötsel och städning besörjs av HSB Norr.

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

1993	Ombyggnad fasad, fönster, stammar mm
2002	Ventilation
2006	Motorvärmarstyrning
2009	Takombyggnad
2017	Lägenhetsdörrar, postbox
2019	Sophus
2022	Källarbelysning

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pågående projekt inglasning av balkonger färdigställs under våren 2023, uppskattad kostnad 9,1 mkr, finansieras med lånade medel. Föreningen har även installerat egen fjärrvärmecentral.

Styrelsen genomför den stadageenliga besiktningen kontinuerligt, senast den genomfördes var september 2022.

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen.

## Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2,5 % from 2022-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 839 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat att höja årsavgifterna med 3,5 % from 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 890 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 60 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 4 830 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

### Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Åke Tapani	ordförande
Monica Lingman	sekreterare
Christoph Domay	ledamot
Ann Lennerth	ledamot
Lars Bergqvist	ledamot

### Suppleanter

Andreas Waczynski

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Christoph Domay, Monica Lingman, samt suppleant.

Styrelsen har under året hållit 2 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Åke Tapani, Christoph Domay, Lars Bergqvist och Monica Lingman, två i förening.

### Revisorer

Revisor har varit Eva Svonni, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

### Valberedning

Valberedning har varit Åke Tapani sammankallande samt övriga i styrelsen.

### Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs årsstämma har varit Åke Tapani samt Monica Lingman som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05.

**Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor Sverige AB
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Tekniska Verken i Kiruna

**Medlemsinformation**

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 53 (51) medlemmar. 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**

	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Nettoomsättning i tkr	2 096	2 051	2 014	1 978	1 979
Resultat efter fin.poster i tkr	23	54	327	-189	297
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	839	818	802	791	791
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	720	757	637	852	652
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 621	1 118	1 146	1 174	1 201
Genomsnittlig ränta lån i %	2,5	2,2	2,3	2,2	2,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	55	74	50	33	16
Sparande, kr/m2 totalyta*	86	54	171	-50	155
Soliditet i %**	17,5	43,4	43,1	39,2	41,4

\*Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 767 238 kr. Under året har föreningen amorterat 99 704 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 108 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	104 090	172 000	2 102 628	53 907
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-04			53 907	-53 907
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-104 336	104 336	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		60 000	-60 000	
Årets resultat				22 643
<b>Vid årets slut</b>	<b>104 090</b>	<b>127 664</b>	<b>2 200 871</b>	<b>22 643</b>

---

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 200 871
Årets resultat	22 643
<b>Totalt att disponera</b>	<b>2 223 514</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>2 223 514</b>
--------------------------------	------------------

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 095 553	2 050 736
Övriga rörelseintäkter	3	-7	3 201
		<u>2 095 546</u>	<u>2 053 937</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 676 455	-1 762 712
Underhåll		-104 336	-
Övriga externa kostnader	5	-18 160	-64 578
Personalkostnader	6	-35 354	-42 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-72 775	-71 680
		<u>-1 907 080</u>	<u>-1 941 824</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>188 466</b>	<b>112 113</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	77	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-165 900	-58 236
		<u>-165 823</u>	<u>-58 206</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 643</b>	<b>53 907</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>22 643</b>	<b>53 907</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>22 643</b>	<b>53 907</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,22	2 998 307	2 676 769
Pågående nyanläggningar och förskott	12	7 827 678	1 875
		<u>10 825 985</u>	<u>2 678 644</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
Andra långfristiga fordringar	13	24 845	29 810
		<u>25 345</u>	<u>30 310</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 851 330</b>	<b>2 708 954</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 229	60
Aktuell skattefordran		-	3 829
Avräkning HSB Norr ek för		2 962 598	2 850 101
Övriga fordringar	14	131 096	3 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	45 509	35 966
		<u>3 142 432</u>	<u>2 893 429</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 142 432</b>	<b>2 893 429</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 993 762</b>	<b>5 602 383</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		104 090	104 090
Yttre underhållsfond	16	127 664	172 000
		<u>231 754</u>	<u>276 090</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 200 871	2 102 628
Årets resultat		22 643	53 907
		<u>2 223 514</u>	<u>2 156 535</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>2 455 268</b>	<b>2 432 625</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	22 17	9 801 618	1 737 736
		<u>9 801 618</u>	<u>1 737 736</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	965 620	867 956
Leverantörsskulder		170 457	178 603
Aktuell skatteskuld		6 307	-
Fond för inre underhåll	19	60 299	60 299
Övriga skulder	20	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	534 193	325 164
		<u>1 736 876</u>	<u>1 432 022</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 993 762</b>	<b>5 602 383</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	188 466	112 113
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1	-1
Avskrivningar	72 775	71 680
	261 242	183 792
Erhållen ränta	77	30
Erlagd ränta	-165 900	-58 236
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>95 419</b>	<b>125 586</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-137 575	-3 612
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	208 259	96 595
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>166 103</b>	<b>218 569</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående projekt	-7 825 803	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-394 313	-
Avyttring av finansiella tillgångar	4 965	4 965
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 215 151</b>	<b>4 965</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	8 230 270	-
Amortering av låneskulder	-68 724	-64 584
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>8 161 546</b>	<b>-64 584</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>112 498</b>	<b>158 950</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 850 100</b>	<b>2 691 151</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 962 598</b>	<b>2 850 101</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	2 962 598	2 850 101
	<b>2 962 598</b>	<b>2 850 101</b>

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 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 och markanläggning*

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 0,8 % på anskaffningsvärdet.

### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Skulder till kreditinstitut*

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

### *Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

### *Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 291 067 kr.

### *Yttre underhållsfond*

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022	2021
Avgifter	1 954 740	1 906 992
Hysesintäkter	54 405	59 517
Intäkter el*	5 657	6 273
Intäkter bredband	67 500	67 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 251	10 454
	<b>2 095 553</b>	<b>2 050 736</b>
<i>Avgår</i>		
	<b>2 095 553</b>	<b>2 050 736</b>

\*Fr.o.m. 2020-07-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	-	3 200
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	-7	1
	<b>-7</b>	<b>3 201</b>

**Not 4 Drift**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	165 682	246 301
Snöröjning och halkbekämpning	75 462	143 915
Reparationer	210 420	85 907
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	139 281	126 926
Uppvärmning	351 407	472 825
Vatten	236 777	225 039
Renhållning	82 506	79 353
Övrigt	300	300
Förvaltningskostnader	204 386	193 558
Försäkring	49 614	33 377
Fastighetsskatt/avgift	66 070	55 934
Kommunikation och media		
Datakommunikation	63 076	68 700
Kabel-TV	31 474	30 577
	<b>1 676 455</b>	<b>1 762 712</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Telefon och porto mm, kreditupplysningar	600	200
Kundförluster	60	60
Risikkostnader	-	43 424
Bolagsverket, gåvor	-	125
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	17 500	20 769
	<b>18 160</b>	<b>64 578</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022	2021
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	25 300	25 300
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-	7 500
Sociala kostnader	10 054	10 054
	<b>35 354</b>	<b>42 854</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022	2021
Byggnader	61 237	60 142
Markinventarier	11 538	11 538
	<b>72 775</b>	<b>71 680</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	77	30
<b>Summa</b>	<b>77</b>	<b>30</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	165 422	58 236
Övriga finansiella kostnader	478	-
<b>Summa</b>	<b>165 900</b>	<b>58 236</b>

**Not 10 Årets resultat**

	2022	2021
Årets resultat	22 643	53 907
Reservering till yttre underhållsfond	-60 000	-55 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	104 336	-
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>66 979</b>	<b>-1 093</b>

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

**Not 11 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	8 462 162	8 462 162
-Årets anskaffningar	394 313	
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>8 856 475</b>	<b>8 462 162</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 795 393	-5 723 713
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-72 775	-71 680
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 868 168</b>	<b>-5 795 393</b>
Bokfört värde byggnader	2 988 307	2 666 769
Bokfört värde mark	10 000	10 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>2 998 307</b>	<b>2 676 769</b>
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1963)	16 299 000	13 500 000
Taxeringsvärde mark:	5 113 000	4 531 000

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 875	1 875
Pågående balkonger	7 825 803	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 827 678</b>	<b>1 875</b>

**Not 13 Finansiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Porfyrens Samfällighetsförening	29 810	34 775
Avgående	-4 965	-4 965
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 845</b>	<b>29 810</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 487	2 425
Moms	1 113	1 048
Övrigt	126 496	-
<b>Summa</b>	<b>131 096</b>	<b>3 473</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	19 194	11 237
Kabel-tv	8 104	7 868
Bredbandsbolaget	16 875	11 250
Gemensamhetsel mv	-	1 151
Bevakningskostnader	1 331	1 234
Förskottsmoms	-	26
Företagsstöd	5	3 200
<b>Summa</b>	<b>45 509</b>	<b>35 966</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	172 000	117 000
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	60 000	55 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-104 336	-
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>127 664</b>	<b>172 000</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2023-10-30	2,10%	790 176	807 376
Stadshypotek	2024-12-01	1,90%	947 560	966 900
Stadshypotek	2025-04-30	3,85%	799 232	831 416
Stadshypotek	2025-09-01	3,99%	8 230 270	-
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>10 767 238</b>	<b>2 605 692</b>
Nästa års amortering			-192 644	-68 724
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-770 576	-274 896
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			9 804 018	2 262 072
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>10 767 238</b>	<b>2 605 692</b>
Avgår kortfristig del			-965 620	-867 956
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>9 801 618</b>	<b>1 737 736</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	192 644	68 724
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	772 976	799 232
	<b>965 620</b>	<b>867 956</b>

**Not 19 Fond för inre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	60 299	60 299
<b>Vid årets utgång</b>	<b>60 299</b>	<b>60 299</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
	-	-

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Lön	25 300	-
Semesterlöneskuld	10 054	-
Räntor	6 603	6 105
Förutbetalda avgifter/hyror	182 033	156 718
Borevision	10 000	10 000
El	18 300	14 967
Fjärrvärme	73 383	68 113
Vatten	17 924	18 772
Renhållning	7 007	6 739
Bevakningskostnader	926	896
Styrelsearvode	-	25 300
Revisorarvode	-	7 500
Arbetsgivaravgifter	-	10 054
Övrigt	-150	-
	<b>351 380</b>	<b>325 164</b>

**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	10 824 600	6 721 000
	<b>10 824 600</b>	<b>6 721 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Kiruna 2023-.....-.....

Åke Tapani

Lars Bergqvist

Monica Lingman

Ann Lennerth

Christoph Domay

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-.....-.....

Eva Svonni  
*Av föreningen vald revisor*

*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, liksom 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 Luossavaara i Kiruna, org.nr. 797300-0222

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Luossavaara i Kiruna för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Luossavaara i Kiruna 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 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. 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 revisionssed 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 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.

Sundsvall den / 2023

.....  
Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Eva Svonni  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**ÅKE TAPANI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 12:18:12



**CHRISTOP DOMAY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 09:19:43



**ANN LENNERTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-03 kl. 09:36:31



**LARS BERGQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-04 kl. 12:06:18



**MONICA LINGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 18:29:46



**EVA SVONNI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-05 kl. 09:21:41



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 14:10:58



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**EVA SVONNI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-05 kl. 09:24:10



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 14:10:33

