



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Hackspetten i Luleå

797000-0779

2021-01-01 - 2021-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Hackspetten i Luleå, 797000-0779 får härmed avge årsredovisning för 2021.

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 Hackspetten 17. På fastigheten har under 1952 uppförts två flerfamiljshus med adress Rådstugatan 15 A-B samt Skeppsbrogatan 10 och innehåller 36 bostadsrätter, varav 1 används som hyresrätt, och 6 lokaler. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Norrbotten.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	7	
2 rum och kök	17	
3 rum och kök	9	
4 rum och kök	3	
Bostäder	36	2 305
Lokaler	6	494
Hyreslägenheter	1	55
Bilplatser med motorvärmare.	19	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1991 Ombyggnad badrum	2018 Renovering av trapphus
1994 Ombyggnad av lokaler till lägenhet	2018 Byte belysningsarmaturer
1995 Ombyggnad balkonger med inglasning	2018 Ombyggnation lokal
2005 Ombyggnad ventilation	2019 Påbörjat takrenovering
2009 Gemensamhetsel	2020 Slutfört takrenovering och byte elmatning
2012 Omasfaltering parkering	2021 Bytt ut dagvattensystem/brunnar
2017 Byte fjärrvärmeväxlare	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2021-08-15 då konstaterades mindre felaktigheter som t.ex trasiga lampor.

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

- Fönster -och dörrbyte planeras preliminärt år 2023
- Byte elmätare 2024

Under 2021 har styrelsen tecknat avtal med en ny administrativ förvaltare (Allabrf). Avtalet gäller från och med 2022-01-01.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 8,2 % fr.o.m. 2021-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om en höjning på 5% fr.o.m. 2022-01-01. Till följd av att en lokal har stått outhyrd en längre tid har styrelsen beslutat att kompensera delar av intäktsbortfallet genom att höja avgifterna. 2021 uppgick årsavgifterna till i genomsnitt 489 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av prisbasbelopp per år av lägenhetsinnehavaren.

Årets avsättning till underhållsfond uppgår till 47000 kr och sker enligt beslutad budget.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Elin Cullberg	ordförande
Per Sundström	ledamot
Gunnar Andersson	ledamot
Miia Rantala	ledamot
Adam Sawert	ledamot

Simon Johansson utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Elin Cullberg, Per Sundström samt Gunnar Andersson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Elin Cullberg, Per Sundström, Miia Rantala och Adam Sawert, två i förening.

Revisorer

Föreningen har inte utsett någon föreningsvald revisor. Hela granskningen utförs av revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Daniel Furén som sammankallande tillsammans med Eva-Maria Wiggefors.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma har varit Elin Cullberg med Per Sundström som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29 där 9 medlemmar deltog genom poströstning till följd av Covid-19. Inga motioner behandlades på stämman.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem/Tele2
Administration	HSB Norr t.o.m 2021-12-31
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 51 (51) 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	1 743	1 682	1 750	1 627	1 573
Resultat efter fin.poster i tkr	189	155	-743	-942	-157
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	489	462	449	415	415
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	469	444	798	738	413
Låneskuld, kr/m2 totalyta	301	307	320	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	0,7	0,8	0,4	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	503	487	480	464	560
Soliditet i %*	78	73	69	84	92
Sparande, kr/m2 totalyta**	135	120	-201	-172	96

*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 859 500kr. Under året har föreningen amorterat 18 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 48 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	89 804	3 486 204	1 388 887	-1 409 588	154 601
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-29				154 601	-154 601
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			47 000	-47 000	
Årets resultat					189 447
Vid årets slut	89 804	3 486 204	1 435 887	-1 301 987	189 447

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-1 301 987
Årets resultat	189 448
Totalt att disponera	-1 112 539

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 112 539
--------------------------------	-------------------

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 742 873	1 681 779
Övriga rörelseintäkter	3	24 112	26 887
		<u>1 766 985</u>	<u>1 708 666</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 337 812	-1 266 583
Övriga externa kostnader	5	-22 385	-30 037
Personalkostnader	6	-16 153	-62 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-195 347	-187 315
		<u>-1 571 697</u>	<u>-1 546 521</u>
Rörelseresultat		195 288	162 145
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	418	225
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 259	-7 769
		<u>-5 841</u>	<u>-7 544</u>
Resultat efter finansiella poster		189 447	154 601
Resultat före skatt		189 447	154 601
Årets resultat	10	189 447	154 601

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	11,21	4 039 505	4 052 573
Inventarier	12	153 780	166 150
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	82 800
		<u>4 193 285</u>	<u>4 301 523</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		4 193 735	4 301 973
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		964	-
Avräkning HSB Norr ek för		171 137	699 982
Övriga fordringar	14	8 364	337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	105 349	118 216
		<u>285 814</u>	<u>818 535</u>
<i>Kassa och bank</i>		509 174	-
Summa omsättningstillgångar		794 988	818 535
SUMMA TILLGÅNGAR		4 988 723	5 120 508

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>			
Inbetalda insatser		89 804	89 804
Upplåtelseavgift		3 486 204	3 486 204
Yttre underhållsfond	16	1 435 887	1 388 887
		<u>5 011 895</u>	<u>4 964 895</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 301 987	-1 409 588
Årets resultat		189 447	154 601
		<u>-1 112 540</u>	<u>-1 254 987</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 899 355	3 709 908
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	841 500	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	18 000	877 500
Leverantörsskulder		120	174 566
Aktuell skatteskuld		12 376	25 740
Övriga skulder	19	16 025	12 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	201 347	320 158
		<u>247 868</u>	<u>1 410 600</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 988 723	5 120 508

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. 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 1,7% på anskaffningsvärdet. Markanläggningar skrivs av med 5% 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 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 1 459 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%.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	1 126 164	1 066 044
Hysesintäkter	385 211	420 248
Intäkter el	102 570	104 675
Intäkter bredband	52 500	52 500
Intäkter kabel-tv	62 160	62 160
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 271	8 516
	<u>1 742 876</u>	<u>1 714 143</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-	-25 164
Rabatter/Avdrag	-3	-7 200
	<u>1 742 873</u>	<u>1 681 779</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	24 112	26 887
	<u>24 112</u>	<u>26 887</u>

Not 4 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	148 866	150 827
Snöröjning och halkbekämpning	65 143	49 987
Reparationer	146 391	114 304
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	112 497	122 213
Uppvärmning	260 766	235 564
Vatten	94 259	91 965
Renhållning	49 712	49 820
Förvaltningskostnader	192 368	194 432
Försäkring	53 300	50 406
Fastighetsskatt/avgift	89 314	88 234
Kommunikation och media		
Datakommunikation	59 461	54 746
Kabel-TV	65 735	64 085
	<u>1 337 812</u>	<u>1 266 583</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial och - inventarier	-	4 048
Telefon och porto mm	6 765	7 622
Kundförluster	120	-
Juridiska åtgärder/bankkostnader	-	1 467
Bolagsverket, övrigt	700	2 100
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	14 800	14 800
	<u>22 385</u>	<u>30 037</u>

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	12 350	54 584
Sociala kostnader	3 803	8 002
	<u>16 153</u>	<u>62 586</u>

Medelantal anställda - föreningen har ingen anställd personal
Vicevärd har varit HSB Norr

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	180 145	174 945
Inventarier	12 370	12 370
Markanläggningar	2 832	-
	<u>195 347</u>	<u>187 315</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	418	225
Summa	<u>418</u>	<u>225</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	6 124	7 311
Övriga finansiella kostnader	135	458
	<u>6 259</u>	<u>7 769</u>

Not 10 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	189 447	154 601
Reservering till yttre underhållsfond	-47 000	-44 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>142 447</u>	<u>110 601</u>

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

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	10 251 156	9 182 823
-Årets anskaffningar - tak (2020), dagvattensystem (2021)	169 909	1 141 344
-Årets anskaffningar - el-matning (2020)		48 495
-Årets utrangeringar - tak (2020)		-121 506
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>10 421 065</u>	<u>10 251 156</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 284 183	-6 230 744
-Årets utrangering		121 506
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-182 977	-174 945
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-6 467 160</u>	<u>-6 284 183</u>

Bokfört värde byggnader	3 953 905	3 966 973
Bokfört värde mark	85 600	85 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	4 039 505	4 052 573

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1952):	20 538 000	20 538 000
Taxeringsvärde mark:	15 941 000	15 941 000

Not 12 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	209 703	209 703
	209 703	209 703
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-43 553	-31 183
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 370	-12 370
	-55 923	-43 553
Redovisat värde vid årets slut	153 780	166 150

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	82 800	983 847
Omklassificeringar	-82 800	-983 847
Investering i omdragning av dagvattenbrunnar	-	82 800
Redovisat värde vid årets slut	-	82 800

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	150	
Skattekonto	8 214	337
	8 364	337

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Telenor	-	4 500
Försäkring	54 898	53 300
Com hem/Tele2 Kabel-tv	16 435	16 433
Gemensamhetsel	34 016	35 237
Fordran moms	-	6 436
Övrigt	-	2 310
	105 349	118 216

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 388 887	1 344 887
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	47 000	44 000
Fondbehållning vid årets slut	1 435 887	1 388 887

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Stadshypotek	2024-09-30	0,72%	859 500	877 500
Totala skulder på bokslutsdagen			859 500	877 500
Nästa års amortering			-18 000	-18 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-72 000	-72 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			769 500	787 500
Totala skulder på bokslutsdagen			859 500	877 500
Avgår kortfristig del			-18 000	-877 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			841 500	-

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	18 000	18 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	859 500
	18 000	877 500

Not 19 Övriga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Personalens källskatt	-	1 050
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	1 100
Momsskuld	14 945	10 486
Övriga kortfristiga skulder	1 080	-
	16 025	12 636

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Arvoden	49 000	36 650
Sociala avgifter	12 108	8 305
Räntor	34	50
Förutbetalda avgifter/hyror	95 455	147 651
Borevision	9 750	9 750
El	10 000	11 531
Fjärrvärme	25 000	29 961
Snöröjning	-	3 340
Övrigt	-	72 920
	201 347	320 158

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	5 683 000	5 683 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	5 683 000	5 683 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Luleå 2022-05-16


Elin Cullberg


Per Sundström


Gunnar Andersson


Mia Rantala


Adam Sawert


Simon Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-19


Eeva-Riitta Salminen

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