



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB:s Brf Ekspinnaren i Luleå

797000-0837

2021-01-01 - 2021-12-31

TM

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ekspinnaren i Luleå, 797000-0837 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 Ekspinnaren 1. På fastigheten har under 1946 uppförts ett hus med adress Västra Varvgatan 14 A-B och innehåller 15 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	3	93
2 rum och kök	9	504
3 rum och kök	3	204
Bostäder	15	801

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

Gjorda underhåll och investeringar

2013	Byte värmesystem	1987	Ka-va stammar
2018	Målning av källare	1988	Badrum
2019	Byte av fönster och dörrar	1993	El
2020	Målning av trapphus	2001	Balkonger
		2005	Ventilation
		2007	Infodring stammar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen. Under året har inga större underhållsåtgärder genomförts.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2021-09-09. Vid besiktningen framkom att fastigheten var i gott skick.

De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Underhåll av gräsytor och plattor samt rensning av dagvattenledning. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1% from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 790 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond, 12 000 kr, överensstämmer med underhållsplanen.

TM

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Melker Lundmark	ordförande
Thomas Alm	sekreterare
Filip Sundqvist	ledamot
Ann-Catrin Öhman Bosque	ledamot
Jessica Meurer	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Melker Lundmark, Thomas Alm och Filip Sundqvist.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Melker Lundmark, Thomas Alm, Filip Sundqvist och Ann-Catrin Öhman Bosque två i förening.

Revisorer

Hela granskningen utförs av revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representanter i HSB Norr's distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norr's distriktsstämma har varit Melker Lundmark samt Thomas Alm som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22. Vid stämman deltog 6 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Försäkring	Trygg Hansa

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 24 (24) 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.

TM

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	706	703	706	712	717
Resultat efter fin.poster i tkr	142	-42	107	111	115
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	790	790	790	782	782
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	567	578	599	453	628
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 083	1 299	1 328	914	937
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,4	1,3	1,8	2,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 059	1 044	1 236	1 237	1 427
Sparande, kr/m2 totalyta*	269	252	242	394	213
Soliditet i %**	68,6	63,4	62,7	69,3	67,1

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 867 304 kr. Under året har föreningen amorterat 14 532 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 år. En extra amortering på 158 575 kr har gjorts under året.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	25 110	836 460	1 184 894	-42 472
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-22			-42 472	42 472
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		12 000	-12 000	
Årets resultat				142 272
Vid årets slut	25 110	848 460	1 130 422	142 272

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 130 422
Årets resultat	142 272
Totalt att disponera	1 272 694

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 272 694**

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

TM

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	705 900	703 088
Övriga rörelseintäkter		-	-
		<u>705 900</u>	<u>703 088</u>
Rörelsekostnader			
Drift	3	-454 179	-463 098
Underhåll	4	-	-160 850
Övriga externa kostnader	5	-9 019	-12 281
Personalkostnader	6	-14 983	-10 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-73 333	-83 726
		<u>-551 514</u>	<u>-730 806</u>
Rörelseresultat		154 386	-27 718
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-12 114	-14 754
		<u>-12 114</u>	<u>-14 754</u>
Resultat efter finansiella poster		142 272	-42 472
Resultat före skatt		142 272	-42 472
Årets resultat	9	142 272	-42 472

TM

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,20	2 600 540	2 673 873
Inventarier	11	-	-
		<u>2 600 540</u>	<u>2 673 873</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		2 600 990	2 674 323
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		489 498	450 536
Övriga fordringar	12	16 127	16 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	22 822	21 723
		<u>528 447</u>	<u>488 387</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	-	337
Summa omsättningstillgångar		528 447	488 724
SUMMA TILLGÅNGAR		3 129 437	3 163 047

TW

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		25 110	25 110
Yttre underhållsfond	15	848 460	836 460
		<u>873 570</u>	<u>861 570</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 130 422	1 184 894
Årets resultat		142 272	-42 472
		<u>1 272 694</u>	<u>1 142 422</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 146 264	2 003 992
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	524 433	867 304
		<u>524 433</u>	<u>867 304</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	342 871	173 107
Leverantörsskulder		20 213	25 150
Aktuell skatteskuld		1 977	1 527
Övriga skulder	18	7 002	4 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	86 677	86 996
		<u>458 740</u>	<u>291 751</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 129 437	3 163 047

TML

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 1,6 % 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 ev. 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.

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	632 580	632 580
Hysesintäkter	49 874	42 144
Intäkter bredband	22 500	22 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	946	8 264
	705 900	705 488
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-2 400
	705 900	703 088

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	83 085	81 184
Snöröjning och halkbekämpning	18 170	17 064
Reparationer	2 394	14 591
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	23 715	17 689
Uppvärmning	96 552	87 931
Vatten	46 011	52 546
Renhållning	28 431	31 668
Förvaltningskostnader	75 219	82 470
Försäkring	19 680	17 668
Fastighetsskatt/avgift	22 965	22 515
Kommunikation och media		
Datakommunikation	23 700	23 700
Kabel-TV	14 257	14 072
	454 179	463 098

Not 4 Underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	150 000
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	10 850
	-	160 850

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial och - inventarier	-	2 493
Bankkostnader	519	450
Bolagsverket, övrigt	-	838
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	8 500	8 500
	9 019	12 281

TM

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	7 800	8 400
Vicevärd	3 600	-
Sociala kostnader	3 583	2 451
	14 983	10 851

Föreningen har inga anställda
Vicevärd har varit Ulrika Nilsson

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	73 333	83 726
	73 333	83 726

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	12 054	14 754
Övriga finansiella kostnader	60	-
Summa	12 114	14 754

Not 9 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	142 272	-42 472
Reservering till yttre underhållsfond	-12 000	-7 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	160 850
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	130 272	111 378

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

TM

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	4 707 254	4 707 254
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	4 707 254	4 707 254
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 047 381	-1 963 655
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-73 333	-83 726
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 120 714	-2 047 381
Bokfört värde byggnader	2 586 540	2 659 873
Bokfört värde mark	14 000	14 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	2 600 540	2 673 873
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1944):	5 908 000	5 908 000
Taxeringsvärde mark:	4 204 000	4 204 000

Not 11 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	45 029	45 029
	45 029	45 029
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-45 029	-45 029
	-45 029	-45 029
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	16 127	16 128
	16 127	16 128

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	17 278	16 224
Kabel-tv	3 669	3 564
Bredband	1 875	1 875
Övrigt	-	60
	22 822	21 723

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	-	337
	-	337

TM

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	836 460	990 310
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	12 000	7 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-160 850
Fondbehållning vid årets slut	848 460	836 460

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2023-06-01	1,61 %	192 269	194 349
Stadshypotek	2022-09-30	1,68 %	335 539	342 739
Stadshypotek	2024-12-01	0,88 %	339 496	344 748
Stadshypotek	2021-02-01	1,70 %	-	158 575
Totala skulder på bokslutsdagen			867 304	1 040 411
Nästa års amortering			-14 532	-23 592
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-58 128	-94 368
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			794 644	922 451
Totala skulder på bokslutsdagen			867 304	1 040 411
Avgår kortfristig del			-342 871	-173 107
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			524 433	867 304

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	14 532	23 592
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	328 339	149 515
	342 871	173 107

Not 18 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	3 420	2 520
Upplupna arbetsgivaravgifter	3 582	2 451
	7 002	4 971

TM

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntor	1 189	1 662
Förutbetalda avgifter/hyror	54 948	58 588
Borevision	12 200	11 860
El	2 646	1 967
Fjärrvärme	14 425	11 313
Snöröjning	1 269	1 606
	86 677	86 996

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	1 181 000	1 181 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

TM

Luleå 2022-.....-.....

Melker Lundmark

Thomas Alm

Filip Sundqvist

Ann-Catrin Öhman Bosque

Jessica Meurer

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-.....-.....

Tommy Mårtensson
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 Ekspinnaren i Luleå, org.nr. 797000-0837

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekspinnaren i Luleå för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Föreningsstämman har ej utsett en föreningsvald revisor varför undertecknad revisor har varit ensam på uppdraget.

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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ekspinnaren i Luleå för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den / 2022

Digitalt signerad av

.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB brf Ekspinnaren i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MELKER LUNDMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 07:54:49



FILIP SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 16:58:01



THOMAS ALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 15:44:46



ANN-KATRIN BOSQUE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 19:49:10



JESSICA JOHANNA MEURER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 15:25:00



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 08:30:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB brf Ekspinnaren i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 08:34:52

