



# ÅRSREDOVISNING 2021

**Brf Svartöstaden 1 i Luleå**

769624-9791

**2021-01-01 - 2021-12-31**

*TM*

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Svartöstan 1 i Luleå, 769624-9791 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 förvaltar fastigheterna Elektroden 8 & 9, Gjuteriet 4 & 11, Magneten 10-16, Valsverket 12, 13 & 20, Verkstaden 8 & 11, Elektroden 14, 16 & 17, Fläkten 1, 4, 7, 8 & 12, Gjuteriet 10, Kokillen 5, Stopparen 12 och Transportören 5 med äganderätt.

På fastigheterna har mellan 1945-2007 uppförts 28 flerfamiljshus i bostadsområdet Svartöstan i Luleå och innehåller 114 bostadslägenheter.

Vid årets utgång var 96 av fastigheternas totalt 114 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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	9	312,5
1,5 rum och kök	1	48,5
2 rum och kök	60	3 694,8
3 rum och kök	30	2 469,1
4 rum och kök	14	1 342,5
Bostäder	114	7 867,4
Garageplatser	56	
Övriga bilplatser	54	

*TM*

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

*Gjorda underhåll och investeringar*

- 2021 Målning Sandgatan 8-12 och Laxgatan 2-4
- 2020 Ny bandtäckning tak, Laxgatan 26 A
- 2020 Ny ytterpanel och målning, Laxgatan 29 A-E
- 2018 OVK
- 2017 Byte rasskydd, fotplåtar, rivning antenn
- 2016 Byte vvx Laxgatan 8
- 2016 Byte filter ventilation
- 2016 Byte tvätt- och torkutrustning Sandgatan 14 och Sjöfartsgatan 14
- 2016 Infodring av ledning/rörförnyelse Sandgatan 12
- 2015 Byte av dålig panel, foder och vindskivor samt målning av fasader på Laxgatan 6-8, 24, Sandgatan 16-18, 20, 24, Holmgatan 1, Frejagatan 11, Sjöfartsgatan 7, 14, 16, 18.
- 2015 Byte snörasskydd och tätning av läckande tak på Sandgatan 8 och 10.
- 2015 Byte 2 st tvättmaskiner Laxgatan 25A
- 2015 Energisparande och kostnadsbesparande åtgärd -byte av all gemensam ytterbelysning, garage, till LED-lampor.
- 2015 Installation elmätare på Laxgatan 25,13 och Sandgatan 14
- 2015 Uppriktning garage Laxgatan 24.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har följande större underhållsåtgärder och investeringar genomförts:  
- Fasadenovering och målning på Sandgatan 8-12 och Laxgatan 2-4

Besiktningar på fastigheterna utförs löpande. Vid den senaste besiktning konstaterades att det finns mindre brister på fastigheterna.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan. De närmaste åren planerar styrelsen följande större åtgärder:  
- Målning och panelbyte av flertalet fasader  
- Fönster- och balkongbyte på flertalet fastigheter

**Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	Telia
Datakommunikation	Telia
Administration	HSB
Fastighetsskötsel	HSB
El	Luleå Energi, avtal via HSB
Fjärrvärme	Luleå Energi

**Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % från 2021-01-01. Styrelsen har behandlat budgeten för 2022 och beslutat om en höjning av årsavgifter med 2,15 % från 2022-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 882 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta under 2021.

Årets avsättning till underhållsfond 561 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

### **Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Peter Westin	ordförande
Anders Sjöberg	vice ordförande
Andreas Backman	ledamot
Roger Andersson	ledamot
Peter Björkefors	ledamot
Sandra Larsson	utsedd av HSB Norr

### **Suppleanter**

Carola Pantzare  
Urban Lundberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Peter Westin, Andreas Backman, Peter Björkefors samt suppleanten Carola Pantzare.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Peter Westin, Anders Sjöberg och Roger Andersson, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Anna-Karin Stylbäck, vald av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Zara Johansson och Erik Eriksson, med Zara Johansson som sammankallande.

### **Representanter i HSB Norrs distriktsstämma**

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Peter Westin, med Anders Sjöberg som ersättare.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30. Vid stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar. Till följd av covid-19 tillämpades poströstning vid föreningsstämman.

### **Medlemsinformation**

Under året har 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 127 (126) 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.

*TH*

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	7 608	7 257	7 050	3 260
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 050	-1 685	597	-676
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	882	856	831	677
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	586	661	542	323
Låneskuld, kr/m2 totalyta	6 657	6 739	6 810	7 280
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,5	1,6	2,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	385	383	423	-
Sparande, kr/m2 totalyta **	278	141	227	252
Soliditet i %***	52	52	53	47

\* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

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

\*\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 52 379 209 kr. Under året har föreningen amorterat 643 185 kr på banklånen, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 81 år.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	58 533 837	4 709 074	3 010 466	-4 852 755	-1 684 807
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-30				-1 684 807	1 684 807
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-543 975	543 975	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			561 000	-561 000	
Årets resultat					-1 050 356
<b>Vid årets slut</b>	<b>58 533 837</b>	<b>4 709 074</b>	<b>3 027 491</b>	<b>-6 554 587</b>	<b>-1 050 356</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-6 554 587
Årets resultat	-1 050 356
<b>Totalt att disponera</b>	<b>-7 604 943</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 604 943</b>
--------------------------------	-------------------

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

TM

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 607 718	7 256 825
Övriga rörelseintäkter	3	6 328	54 805
		<u>7 614 046</u>	<u>7 311 630</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-4 612 965	-5 176 086
Underhåll	5	-543 975	-1 754 881
Övriga externa kostnader	6	-84 570	-121 470
Personalkostnader	7	-69 127	-68 043
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 690 570	-1 062 441
		<u>-8 001 207</u>	<u>-8 182 921</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-387 161</b>	<b>-871 291</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		803	786
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-663 990	-814 301
		<u>-663 187</u>	<u>-813 515</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 050 348</b>	<b>-1 684 806</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 050 348</b>	<b>-1 684 806</b>
<b>Aktuell skatt</b>		<b>-8</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>-1 050 356</b>	<b>-1 684 807</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		58 533 837	58 533 837
Upplåtelseavgift		4 709 074	4 709 074
Yttre underhållsfond	14	3 027 491	3 010 466
		<u>66 270 402</u>	<u>66 253 377</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 554 587	-4 852 755
Årets resultat		-1 050 356	-1 684 807
		<u>-7 604 943</u>	<u>-6 537 562</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>58 665 459</b>	<b>59 715 815</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,18	33 377 824	33 776 884
		<u>33 377 824</u>	<u>33 776 884</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	19 001 385	19 245 510
Leverantörsskulder		240 693	921 115
Aktuell skatteskuld		13 644	47 972
Övriga skulder		2 700	13 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	849 982	792 957
		<u>20 108 404</u>	<u>21 021 207</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>112 151 687</b>	<b>114 513 906</b>



Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BRFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. §5 fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2020 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års redovisning.

#### 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. Komponentfördelningen 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 såväl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna skrivs av linjärt på 15-120 år och sker i snitt med 2,5 % på anskaffningsvärdet.

#### Avskrivningar på inventarier

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

#### 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 slutförfallodatum 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

För flerbostadshus blir avgiften 1 459 kr/lgh för 2021, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. För småhus blir avgiften 8 524 kr/hus för 2021, dock högst 0,75 % 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 inga 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 budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2021	2020
Avgifter	6 938 381	6 736 362
Hysesintäkter	1 538 979	1 572 453
Intäkter bredband	197 856	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	19 959	29 727
Intäkter gemensamhetsutrymmen	-4 200	-2 700
	<u>8 690 975</u>	<u>8 335 842</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-1 083 257	-1 073 370
Rabatter/Avdrag	-	-5 647
	<u>7 607 718</u>	<u>7 256 825</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2021	2020
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	6 328	54 805
	<u>6 328</u>	<u>54 805</u>

**Not 4 Driftskostnader**

	2021	2020
Fastighetsskötsel	472 906	593 188
Snöröjning och halkbekämpning	338 979	345 580
Reparationer	428 695	1 397 996
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	460 241	427 438
Uppvärmning	808 712	745 988
Vatten	691 187	552 637
Renhållning	271 790	265 016
Förvaltningskostnader	439 849	442 962
Försäkringar	164 696	155 751
Fastighetsskatt/avgift	195 512	195 934
Kommunikation och media		
Datakommunikation	247 169	75 596
Kabel-TV	93 229	-
Intäkt av engångskaraktär	-	-22 000
	<u>4 612 965</u>	<u>5 176 086</u>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2021	2020
Utfört underhåll bostäder	196 000	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	48 900	11 697
Utfört underhåll huskropp utvändigt	299 075	1 701 246
Utfört underhåll mark	-	41 938
	<u>543 975</u>	<u>1 754 881</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2021	2020
Förbrukningsmaterial och - inventarier	4 792	2 398
Telefon och porto mm	2 770	4 770
Kundförluster	34 498	-
Riskkostnader (bankkostnader, konsulnarvode, m.m)	845	69 380
Övrigt	3 465	5 586
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	38 200	39 336
	<u>84 570</u>	<u>121 470</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2021	2020
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	49 600	48 300
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Sociala kostnader	16 527	16 118
Utbildning	-	625
	<u>69 127</u>	<u>68 043</u>

Föreningen har inga anställda

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021	2020
Byggnader	2 690 570	1 062 441
	<u>2 690 570</u>	<u>1 062 441</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	663 336	814 232
Övriga räntekostnader	654	69
	<u>663 990</u>	<u>814 301</u>

**Not 10 Årets resultat**

	2021	2020
Årets resultat	-1 050 356	-1 684 807
Reservering till yttre underhållsfond	-561 000	-1 440 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	543 975	1 754 881
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>-1 067 381</u>	<u>-1 369 926</u>

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

TW

**Not 11 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	114 957 400	114 957 400
-Årets anskaffningar - Målning fasader	1 493 625	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>116 451 025</b>	<b>114 957 400</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 974 270	-5 911 829
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 690 570	-1 062 441
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 664 840</b>	<b>-6 974 270</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>106 786 185</b>	<b>107 983 130</b>
varav mark	8 713 297	8 713 297
Taxeringsvärde byggnader:	58 900 000	59 416 000
Taxeringsvärde mark:	20 250 000	20 147 000

**Not 12 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	28	7
	<b>28</b>	<b>7</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	169 642	164 696
Kabel-TV & Bredband	33 210	7 055
	<b>202 852</b>	<b>171 751</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 010 466	3 325 347
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	561 000	1 440 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-543 975	-1 754 881
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>3 027 491</b>	<b>3 010 466</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte korv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	2022-05-02	0,44 %	18 602 325	18 846 450
Swedbank	2023-03-24	1,62 %	9 990 000	10 098 000
Swedbank	2024-06-27	1,50 %	9 990 000	10 098 000
Swedbank	2025-04-25	1,41 %	13 796 884	13 979 944
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>52 379 209</b>	<b>53 022 394</b>
Nästa års amortering			-594 360	-594 360
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 377 440	-2 377 440
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			49 407 409	50 050 594
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>52 379 209</b>	<b>53 022 394</b>
Avgår kortfristig del			-19 001 385	-19 245 510
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>33 377 824</b>	<b>33 776 884</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	594 360	594 360
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	18 407 025	18 651 150
	<u>19 001 385</u>	<u>19 245 510</u>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Räntor	36 642	84 185
Förutbetalda avgifter/hyror	621 340	545 195
BoRevision	11 200	-
El	48 251	42 409
Fjärrvärme	116 911	97 762
Snöröjning	15 638	23 406
	<u>849 982</u>	<u>792 957</u>

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	55 530 000	55 530 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<u>55 530 000</u>	<u>55 530 000</u>

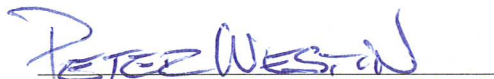
*Eventalförpliktelser*

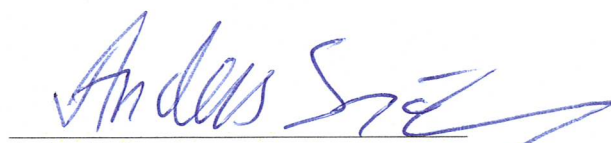
*Inga*

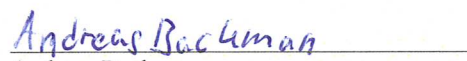
*Inga*

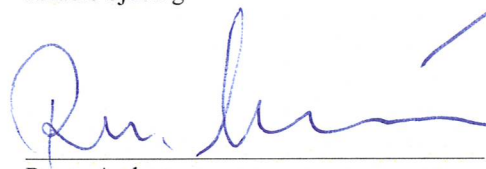
Underskrifter

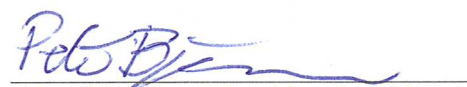
Luleå 2022-<sup>05 28</sup>-----


  
Peter Westin

  
Anders Sjöberg

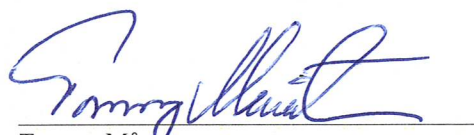
  
Andreas Backman

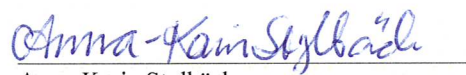
  
Roger Andersson

  
Peter Björkefors

  
Sandra Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-<sup>06 08</sup>-----

  
Tommy Mårtensson  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Anna-Karin Stylbäck  
av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Svartöastaden 1 i Luleå, org.nr. 769624-9791

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Svartöastaden 1 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 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 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 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

24

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 Svartöstad 1 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid 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 revisions sed 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 8/6 2022

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Anna-Karin Stylbäck

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 handlingar 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.