



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB:s Brf Sillen i Luleå

797000-0654

2021-01-01 - 2021-12-31

TM

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Sillen i Luleå, 797000-0654 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 Sillen 8. På fastigheten har under 1939 uppförts ett hus med adress Hermelinsgatan 2 AC och innehåller 22 bostadsrätter och en lokal. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	3	132
2 rum och kök	16	910
3 rum och kök	3	215
Bostäder	22	1 257
Lokaler	1	118

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

Gjorda underhåll och investeringar

2005 Ventilation, gemensamhetsel	2016 Ombyggn o dränering gårdsplan, huskropp mot gården
2009 Byte till 3-glasfönster	2016 Nya el- och va-ledningar gårdsplan
2010 Fasad och balkongrenovering, Ny fasadbelysn.	2016 Nya carports, mv-platser, soprum, cykelboda
2012 Renovering cykelrum	2018 Brandskyddsöversyn
2013 Ny värmväxlare, nya lägenhetsdörrar	2020 Relining av avloppsrör
2014 Ommålning trapphus	2021 Ombyggnad relax, tvättstuga
2014 Renovering bastu & relax	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Ombyggnad relax och tvättstuga i källare.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt, senast den genomfördes var 2021-11-11. Vid besiktningen framkom att fastigheten är i gott skick.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen mindre målningsarbeten på fasaden.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2% fr o m 2016-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 668kr/m². Avgift för carports har varit 500 kr/mån. Avgifter för P-plats/motorvärmare har varit 275kr/månad.

Årets avsättning till underhållsfond, 66 000 kr, överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 10 % av prisbasbeloppet av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Cecilia Larsson	ordförande fr o m 2021-09-29
Christina Fasth	ordförande t o m 2021-09-28
Lina Karlsson	ledamot
Mattias Thorwid	ledamot t o m 2021-08-08
Markus Erkki	ledamot fr o m 2021-09-29 tidigare suppleant
Lenita Aspholme	utsedd av HSB Norr
Suppleanter	
Thomas Svedin	suppleant t o m 2021-11-25

Under året har Christina Fasth, Mattias Thorwid och Thomas Svedin flyttat från föreningen och lämnat sina uppdrag. Vid kommande ordinarie föreningsstämma har Cecilia Larsson, Lina Karlsson och Markus Erkki ett år kvar på sin mandattid och övriga poster är vakanta.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Cecilia Larsson, Lina Karlsson och Markus Erkki, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Marie Kronborg med Emelie Söderström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representanter i HSB Norr's distriktsstämma

Föreningen har inga representanter i HSB Norr's distriktsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-28. Vid stämman deltog 11 medlemmar.

TM

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsskötsel	HSB Norr
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 27(28) 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.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	51 993	1 381 607	345 017	1 034 907	135 837
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-04-28				135 837	-135 837
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			66 000	-66 000	
Årets resultat					86 066
	51 993	1 381 607	411 017	1 104 744	86 066

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	1 111	1 101	1 119	1 110	1 075
Resultat efter fin.poster i tkr	86	136	67	140	210
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	668	668	668	668	668
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	542	492	505	535	474
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 834	1 862	2 254	2 282	2 309
Genomsnittlig ränta lån i %	1,1	1,2	1,3	1,3	1,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	299	251	232	265	238
Sparande, kr/m2 totalyta*	190	225	230	223	260
Soliditet i %**	51,9	50,2	45,8	44,7	42,9

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 521 948 kr. Under året har föreningen amorterat 38 776 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 65 år.

TM

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 104 744
Årets resultat	86 066
Totalt att disponera	1 190 810

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 190 810**

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	1 110 702	1 100 630
Övriga rörelseintäkter	3	3 176	13 421
		<u>1 113 878</u>	<u>1 114 051</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-745 734	-676 209
Underhåll	5	-	-24 900
Övriga externa kostnader	6	-14 373	-17 893
Personalkostnader	7	-64 398	-78 299
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-175 025	-148 166
		<u>-999 530</u>	<u>-945 467</u>
Rörelseresultat		114 348	168 584
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	34	66
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-28 316	-32 813
		<u>-28 282</u>	<u>-32 747</u>
Resultat efter finansiella poster		86 066	135 837
Resultat före skatt		86 066	135 837
Årets resultat	11	86 066	135 837

TM

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	4 839 029	4 681 678
Inventarier	13	-	-
		<u>4 839 029</u>	<u>4 681 678</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		4 839 479	4 682 128
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		912 547	1 115 222
Övriga fordringar	14	28 146	11 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	64 675	64 855
		<u>1 005 368</u>	<u>1 191 313</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	1 689	2 229
Summa omsättningstillgångar		1 007 057	1 193 542
SUMMA TILLGÅNGAR		5 846 536	5 875 670

TM

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		51 993	51 993
Upplåtelseavgift		1 381 607	1 381 607
Yttre underhållsfond	17	411 017	345 017
		<u>1 844 617</u>	<u>1 778 617</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 104 744	1 034 907
Årets resultat		86 066	135 837
		<u>1 190 810</u>	<u>1 170 744</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 035 427	2 949 361
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12,18,23	1 905 000	2 521 948
		<u>1 905 000</u>	<u>2 521 948</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	616 948	38 776
Leverantörsskulder		59 719	173 939
Aktuell skatteskuld		4 166	4 138
Fond för inre underhåll	20	54 249	54 249
Övriga skulder	21	19 917	405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	151 110	132 854
		<u>906 109</u>	<u>404 361</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 846 536	5 875 670

TW



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). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

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 2,3 % 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.

Intäkter redovisning

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 procent.

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/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	839 760	839 760
Hysesintäkter	192 540	209 280
Intäkter el*	33 702	30 864
Intäkter bredband	33 000	33 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 659	4 250
	1 110 661	1 117 154
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag - hyresnedsättning pga corona	41	-16 524
	1 110 702	1 100 630

*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

	2021	2020
Ersättning för hyresnedsättning pga corona	-	8 262
Andrahandsuthyrning m m	3 176	5 159
	3 176	13 421

Not 4 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	94 690	73 060
Snöröjning och halkbekämpning	29 625	41 551
Reparationer	31 342	13 941
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	66 919	67 275
Uppvärmning	147 620	131 739
Vatten	67 926	67 612
Renhållning	41 123	40 982
Förvaltningskostnader	130 099	106 525
Försäkring	36 083	34 274
Fastighetsskatt/avgift	40 328	39 668
Kommunikation och media		
Datakommunikation	33 888	34 184
Kabel-TV	26 091	25 398
	745 734	676 209

Not 5 Underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	24 900
	-	24 900

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Kreditupplysning	1 200	944
Bolagsverket, övrigt	2 489	6 015
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	10 684	10 934
	14 373	17 893

TM

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	47 000	45 000
Vicevärd	-	15 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader	15 398	16 299
	64 398	78 299

Föreningen har inga anställda

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	126 911	100 052
Markinventarier	48 114	48 114
	175 025	148 166

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	34	66
Summa	34	66

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	28 139	32 813
Övriga finansiella kostnader	177	-
Summa	28 316	32 813

Not 11 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	86 066	135 837
Reservering till yttre underhållsfond	-66 000	-51 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	24 900
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	20 066	109 737

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

TM

Not 12 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	5 532 416	5 081 993
-Årets anskaffningar - ombyggnad källare	332 376	450 423
Summa ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	5 864 792	5 532 416
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 503 509	-2 403 457
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-126 911	-100 052
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 630 420	-2 503 509
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	1 880 961	1 880 961
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	1 880 961	1 880 961
<i>Akkumulerade avskrivningar markanläggning enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-240 570	-192 456
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-48 114	-48 114
Summa ackumulerade avskrivningar	-288 684	-240 570
Bokfört värde byggnader, markanläggningar	4 826 649	4 669 298
Bokfört värde mark	12 380	12 380
Summa bokfört värde byggnader och mark	4 839 029	4 681 678
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1939):	9 901 000	9 901 000
Taxeringsvärde mark:	8 322 000	8 322 000

Not 13 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	14 745	14 745
	14 745	14 745
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 745	-14 745
	-14 745	-14 745
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	16 912	-
Skattekonto	11 234	11 236
	28 146	11 236

TM

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	37 165	36 083
Kabel-Tv	6 714	6 522
Bredband	8 250	8 250
Gemensamhetsel	9 467	10 473
Momsfordran	3 079	3 527
	64 675	64 855

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	1 689	2 229
	1 689	2 229

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	345 017	318 917
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	66 000	51 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-24 900
Fondbehållning vid årets slut	411 017	345 017

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2022-03-01	1,35 %	590 948	603 724
Stadshypotek	2025-06-01	1,03 %	1 931 000	1 957 000
Totala skulder på bokslutsdagen			2 521 948	2 560 724
Nästa års amortering			-38 776	-38 776
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-155 104	-155 104
Omfem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			2 328 068	2 366 844
Totala skulder på bokslutsdagen			2 521 948	2 560 724
Avgår kortfristig del			-616 948	-38 776
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 905 000	2 521 948

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	38 776	38 776
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	578 172	-
	616 948	38 776

Not 20 Fond för inre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	54 249	54 249
	54 249	54 249

TM

Not 21 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	7 500	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 855	-
Momsskuld	4 562	405
	19 917	405

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntor	177	181
Förutbetalda avgifter/hyror	89 566	93 722
Borevision	10 400	9 150
El	8 281	8 372
Fjärrvärme	22 277	17 693
Snöröjning	1 180	3 736
Övrigt	19 229	-
	151 110	132 854

Not 23 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	3 848 000	3 848 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	3 848 000	3 848 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

TM

Luleå 2022-.....-.....

Cecilia Larsson

Markus Erkki

Lina Karlsson

Lenita Aspholme

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

Marie Kronborg
Av föreningen vald revisor

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 Sillen i Luleå, org.nr. 797000-0654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sillen i Luleå för räkenskapsåret 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 Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 Sillen i Luleå för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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 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

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marie Kronborg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

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

CECILIA LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-09 kl. 08:26:09



LINA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 16:40:24



LENITA ASPHOLME

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 09:36:41



MARKUS ERKKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 18:19:47



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 17:53:42



MARIE KRONBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-24 kl. 06:33:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 17:54:44



MARIE KRONBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-24 kl. 06:26:25

