



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Luleåhus 16

797000-2007

2022-01-01 - 2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Luleåhus 16, 797000-2007 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Laxen 17. På fastigheten har under 1977 uppförts två hus med adress Köpmangatan 52-54 och innehåller 54 bostadsrätter och två lokaler, även de upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun. Föreningen har mark med tomträtt som löper t o m 2027-02-28.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Norrbotten. 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	1	43
2 rum och kök	32	1 749
3 rum och kök	14	1 060
4 rum och kök	2	207
5 rum och kök	4	438
6 rum och kök	1	130,5
Bostäder	54	3 627,5
Lokaler	2	871
Garageplatser	43	
Bilplatser	23	
MC platser	3	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större reparations -och underhållsåtgärder:
- Byte kodlås och dörröppnare

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Senast den uppdaterades var 2022-09-06. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Byte styr och- reglerenhet varmvatten, cirkulationspump

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 11 % from 2000-08-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om att höja årsavgifterna med 7% from 2023-01-01. Årsavgifterna har under 2022 uppgått till i genomsnitt 498 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 0 kr överensstämmer med underhållsplanen. Föreningen har bytt regelverk till K3 från och med 2018-09-01, vilket medför en lägre avsättning. Då föreningen i dagsläget har en relativt hög fondbehållning behöver inte någon ytterligare avsättning göras för tillfället.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp/år av lägenhetsinnehavaren. Vid överlåtelser tas det en avgift på 2,5 % av ett prisbasbelopp av säljaren till bostadsrätten.

Föreningen hade per 22-12-31 totalt 2 842 298 kr placerat på sparkonton hos SBAB samt Marginalen bank.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Anders Thorell	ordförande
Gudmund Andersson	vice ordförande, sekreterare
Fritz Nilsson	ledamot
Robert Erlandsson	ledamot

Suppleanter
Jonas Nyrén
Maria Hahne
Björn Andersson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Fritz Nilsson, Robert Erlandsson samt bland suppleanterna Jonas Nyrén och Björn Andersson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Thorell, Gudmund Andersson, Fritz Nilsson och Robert Erlandsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Thomas Söderström med Fredrik Moestam som suppleant, valda av föreningen samt Eeva-Riitta Salminen från BoRevision.

Valberedningen

Stämman uppdrar åt styrelsen att rekrytera valberedare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. Vid stämman deltog 19 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Tele 2
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 73 (73) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen beror på att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2019/2020	2018/2019	2018
Nettoomsättning i tkr	3 380	3 380	4 527	3 364	3 373
Resultat efter fin.poster i tkr	-170	-313	90	16	50
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	498	498	498	498	498
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	586	487	678	491	566
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 199	3 268	3 313	3 361	3 396
Genomsnittlig ränta lån i %	1,1	0,9	0,8	0,8	0,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 313	1 330	1 330	1 333	1 341
Soliditet i %*	39,5	39,2	39,7	38,9	39,1
Sparande, kr/m2 totalyta**	171	231	294	225	147
Årsförbrukning el (MWh)	206	222	330	246	253
Årsförbrukning fjärrvärme (MWh)	640	718	855	685	692
Produktion solcellsanläggning (MWh)***	39,7	19			

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

*** Produktion från solcellsanläggning avser perioden helår 2022 samt juli-dec 2021

2019/2020 är ett förlängt räkenskapsår (16 månader i stället för 12) vilket påverkar beräkningen av vissa nyckeltal. Årsavgifter bostäder är dock beräknad på en 12 månaders period.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 390 357 kr. Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 312 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 737 345	5 983 230	90 000	2 480 611	-312 814
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-14				-312 815	312 814
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-78 093		78 093	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		-		-	
Årets resultat					-169 679
Vid årets slut	1 737 345	5 905 137	90 000	2 245 889	-169 679

Resultatdisposition*Belopp***Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

2 245 889

Årets resultat

-169 679**Totalt att disponera****2 076 210***Styrelsen föreslår följande disposition:***Balanseras i ny räkning****2 076 210**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 379 779	3 379 828
Övriga rörelseintäkter	3	220 484	22 233
		<u>3 600 263</u>	<u>3 402 061</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 635 751	-2 188 869
Underhåll	5	-78 093	-
Övriga externa kostnader	6	-8 839	-7 655
Personalkostnader	7	-56 985	-57 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-860 397	-919 979
Övriga rörelsekostnader		-	-430 190
		<u>-3 640 065</u>	<u>-3 604 241</u>
Rörelseresultat		-39 802	-202 180
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	24 797	14 591
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-154 674	-125 225
		<u>-129 877</u>	<u>-110 634</u>
Resultat efter finansiella poster		-169 679	-312 814
Resultat före skatt		-169 679	-312 814
Årets resultat	11	-169 679	-312 814

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,23	21 245 520	22 105 917
Inventarier	13	-	-
		<u>21 245 520</u>	<u>22 105 917</u>
Summa anläggningstillgångar		21 245 520	22 105 917
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 623	15
Avräkning HSB Norr ek för		448 962	762 873
Övriga fordringar	14	21 167	25 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>262 401</u>	<u>226 582</u>
		738 153	1 014 527
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	1 300 000	-
<i>Kassa och bank</i>		<u>1 542 299</u>	<u>2 326 979</u>
Summa omsättningstillgångar		3 580 452	3 341 506
SUMMA TILLGÅNGAR		24 825 972	25 447 423

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		1 737 345	1 737 345
Reservfond		90 000	90 000
Yttre underhållsfond	17	5 905 137	5 983 230
		<u>7 732 482</u>	<u>7 810 575</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 245 889	2 480 611
Årets resultat		-169 679	-312 814
		<u>2 076 210</u>	<u>2 167 797</u>

Summa eget kapital**9 808 692** **9 978 372***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	18,23	8 000 357	5 990 000
Övriga långfristiga skulder		26 470	25 170
		<u>8 026 827</u>	<u>6 015 170</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	19	6 390 000	8 712 857
Leverantörsskulder		157 579	136 040
Aktuell skatteskuld		9 823	10 769
Fond för inre underhåll	20	35 686	35 686
Övriga skulder	21	23 155	18 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	374 210	539 924
		<u>6 990 453</u>	<u>9 453 881</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**24 825 972** **25 447 423**

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Från och med räkenskapsåret 2018/2019 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och concernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningar är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer.

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 2,6% på anskaffningsvärdet. (2019/2020 är ett förlängt räkenskapsår vilket medför en genomsnittlig avskrivning på 3,9 %)

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 ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 14 423 522 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	2 586 096	2 586 096
Hysesintäkter	297 506	294 490
Intäkter el	90 830	91 193
Intäkter värme	399 480	399 480
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 467	8 327
	<u>3 381 379</u>	<u>3 379 586</u>

Avgår

Rabatter/Avdrag	-1 600	242
	<u>3 379 779</u>	<u>3 379 828</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	220 484	22 233
	<u>220 484</u>	<u>22 233</u>

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	395 985	371 174
Reparationer	529 558	145 835
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	195 211	192 550
Uppvärmning	384 500	403 996
Vatten	160 416	138 516
Renhållning	86 043	83 496
Förvaltningskostnader	163 124	194 018
Försäkring	61 667	59 875
Tomträttsavgäld	445 204	445 204
Fastighetsskatt/avgift	175 186	117 093
Kommunikation och media		
Datakommunikation	2 554	1 846
Kabel-TV	36 303	35 266
	<u>2 635 751</u>	<u>2 188 869</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll installationer, kodlås och dörrautomatik mm	78 093	-
	<u>78 093</u>	<u>-</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial m.m	-	31 270
Telefon och porto m.m	1 750	800
Kundförluster	13	-
Bankkostnader, juridiska åtgärder	480	480
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, m.m	-	1 743
Förenings - och medlemsaktivitet	6 596	-26 638
	<u>8 839</u>	<u>7 655</u>

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	48 372	42 050
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 210	1 200
Övriga personalkostnader	-	8 190
Sociala kostnader	7 403	6 108
	56 985	57 548

Medelantal anställda - föreningen har ingen anställd personal

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	860 397	907 123
Inventarier	-	12 856
	860 397	919 979

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter transaktionskonto, Marginalen bank	9 513	6 068
Ränteintäkter, SBAB	14 957	8 190
Övriga ränteintäkter, kund- och hyresfordringar	327	333
	24 797	14 591

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	154 674	125 225
	154 674	125 225

Not 11 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	-169 679	-312 814
Reservering till yttre underhållsfond	-	-
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	78 093	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-91 586	-312 814

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

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	32 824 236	31 166 984
- Årets anskaffningar:		
- Takbyte	-	1 284 563
- Solceller	-	867 535
- Brandgasfläktar	-	262 489
- Laddboxar	-	168 306
- Årets utrangeringar (gamla taket)	-	-925 641
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	32 824 236	32 824 236
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-11 518 319	-11 106 647
- Årets utrangering	-	495 451
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-860 397	-907 123
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 378 716	-11 518 319
 Bokfört värde byggnader	20 445 520	21 305 917
Bokfört värde mark	800 000	800 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	21 245 520	22 105 917
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1977):	49 400 000	39 200 000
Taxeringsvärde mark som innehas med tomträtt*	25 316 000	25 664 000
* avtalet för nuvarande tomträttsavgäld gäller t.om 2027-02-28		

Not 13 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	694 255	694 255
	694 255	694 255
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-694 255	-681 399
- Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden		-12 856
	-694 255	-694 255
 Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar, avhysning	-	3 910
Skattekonto	21 167	21 147
	21 167	25 057

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Gemensamhetsel	31 636	31 296
Ränteintäkter	9 150	-
Förutbetalda kostnader	218 834	193 054
Utgående moms	2 781	2 232
	262 401	226 582

Not 16 Kortfristiga placeringar

	<i>Redovisat värde</i>
Placeringskonto SBAB - ränta 2,42% bunden mellan 2022-07-17 - 2023-07-17	800 000
Placeringskonto SBAB - ränta 3,24% bunden mellan 2022-12-29 - 2023-12-29	500 000
	1 300 000

Not 17 Fond för yttre underhåll

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	5 983 230	5 983 230
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-78 093	-
Fondbehållning vid årets slut	5 905 137	5 983 230

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Nordea Hypotek	2024-04-15	2,23	4 362 904	4 450 404
Nordea Hypotek	2024-04-04	2,23	4 037 453	4 162 453
Nordea Hypotek	2023-05-17	0,79	5 990 000	6 090 000
Totala skulder på bokslutsdagen			14 390 357	14 702 857
Nästa års amortering			-500 000	-200 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 000 000	-800 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 890 357	13 702 857
Totala skulder på bokslutsdagen			14 390 357	6 190 000
Avgår kortfristig del			-6 390 000	-200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			8 000 357	5 990 000

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	500 000	200 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	5 890 000	8 512 857
	6 390 000	8 712 857

Not 20 Fond för inre underhåll

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Vid årets början	35 686	35 686
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-	-
Vid årets slut	35 686	35 686

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	9 516	8 685
Upplupna arbetsgivaravgifter	5 574	4 648
Momsskuld	3 985	2 632
Övriga kortfristiga skulder	4 080	2 640
	23 155	18 605

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	49 087	18 916
Förutbetalda avgifter/hyror	218 609	394 957
Revisionsarvode	14 950	15 000
El	27 274	22 515
Fjärrvärme	60 622	61 869
Snöröjning	4 268	2 949
Övrigt	-600	23 718
	374 210	539 924

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	15 907 000	15 907 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	15 907 000	15 907 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektronisk signerad

Anders Thorell

Gudmund Andersson

Fritz Nilsson

Robert Erlandsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Thomas Söderström
Av föreningen vald revisor

Eeva-Riitta Salminen
*BoRevision AB
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 amortering 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 Brf Luleåhus 16, org.nr. 797000-2007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luleåhus 16 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

Den förtroendevalda 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 Brf Luleåhus 16 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Thomas Söderström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Luleåhus 16 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS THORELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 10:38:52



GUDMUND ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 13:48:08



FRITZ NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 14:58:09



ROBERT ERLANDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 08:04:55



THOMAS SÖDERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 15:37:05



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 07:47:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Luleåhus 16 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS SÖDERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 15:40:31



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 07:47:09

