

# HSB Bostadsrättsförening Hackspetten i Luleå

Org.nr: 797000-0779

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hackspetten i Luleå, organisationsnummer 797000-0779, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Luleå

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1951

Ekonomisk plan registrerades år 1954

Föreningens stadgar registrerades år 2019

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Styrelse

Ordförande	Adam Sawert
Ledamot	Dan Thorleif Viklund
Ledamot	Lena Lekberg
Ledamot	Roger Olsson
Ledamot	Eva-Maria Wiggefors
Ledamot	Miia Rantala
Ledamot	Melanie Åström

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare har varit i förening av Sawert, Adam Olof och Wiggefors, Eva-Maria

### Revisor

Extern	Anna Maria Christiansson
	Borevision
Intern	Gunnar Fritiof Andersson

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Gunnar Fritiof Andersson och Monica Snöfjord

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022/06/08

### Förvaltning

#### Avtal

Ekonomisk förvaltning  
Kabel TV/Bredband  
El  
Fjärrvärme

#### Leverantör

allabrf.se  
Tele 2/telenor  
Luleå Energi  
Luleå Energi

**Information om fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Hackspetten 17

**Försäkring**

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Norrbotten.

**Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

**Byggnadsår och ytor**

Nybyggnadsår: 1952

**Totalyta (m<sup>2</sup>):**

2 775.5

**Bostadslägenheter**

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	7	262.5
2 rok	17	969
3 rok	9	715
4 rok	3	303
<b>Summa</b>	<b>36</b>	<b>2 249.5</b>

**Totalt antal bostadslägenheter:**

36

Totalt antal hyreslägenheter 1 st. (2 rok) om 55 KVM.

**Lokaler**

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>	Varav uthyrt
	4	471	471

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren  
Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: September 2022

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Ombyggnad Badrum	1991	
Ombyggnad av lokaler till lägenhet	1994	
Ombyggnad Balkonger med inglasning	1995	
Ombyggnad Ventilation	2005	
Gemensamhetsel	2009	
Omasfaltering parkering	2012	
Byte fjärrvärmeväxlare	2017	
Renovering Trapphus	2018	
Byte belysningsarmaturer	2018	
Ombyggnation lokal	2018	
Påbörjat takrenovering	2019	
Slutfört takrenovering	2020	
Byt ut dagvattensystem/brunnar	2021	
Renovering av lokal 10483-9003	2022	I och med nya hyresgästen Norrdental så genomföre hyresgästen en totalrenovering av lokalen på egen bekostnad
Staketbygge på muren mot innergården	2022	Muren ska kläs in och staket ska byggas ovanpå
Fönsterbyte	2023	Byte av alla fönster enligt underhållsplan
Nya brandvarnare till relaxen och trappugången	2023	Brandskyddsåtgärder enligt föreläggande från räddningstjänsten

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genom HSBs ramavtal med Telenor lyckats uppgradera fibernätet till 500/500 Mb/s. Alla boende ska kunna beställa den nya routern och därmed ta del av den nya hastigheten.

Avgiftshöjning beslutad 2021 om höjning av avgift om 5% för 2022.

Ingen ytterligare avgiftsändring har beslutats under 2022.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets slut

52

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 833	1 756	1 682	1 750
Resultat efter finansiella poster, tkr	152	189	155	-743
Soliditet <sup>1</sup> , %	75	78	73	69

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	89 804	3 486 204	1 435 887	-1 301 987	189 447	3 899 355
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			51 000	-51 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-24 415	24 415		0
Balanseras i ny räkning				189 447	-189 447	0
Årets resultat					151 987	151 987
Belopp vid årets utgång	89 804	3 486 204	1 462 472	-1 139 125	151 987	4 051 342

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 139 124
Årets resultat	151 987
<b>Totalt</b>	<b>-987 137</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-987 137
<b>Totalt</b>	<b>-987 137</b>

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 832 921	1 756 408
Övriga rörelseintäkter		20 067	10 577
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 852 988</b>	<b>1 766 985</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-1 300 032	-1 124 582
Administration och förvaltning	4	-142 341	-235 885
Personalkostnader	5	-56 319	-16 153
Avskrivningar		-193 935	-195 347
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 692 627</b>	<b>-1 571 967</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>160 361</b>	<b>195 018</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 388	-5 989
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-8 374</b>	<b>-5 571</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>151 987</b>	<b>189 447</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>151 987</b>	<b>189 447</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>151 987</b>	<b>189 447</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6, 7	3 857 940	4 039 505
Inventarier, verktyg och installationer		141 410	153 780
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 999 350</b>	<b>4 193 285</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		450	450
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>450</b>	<b>450</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 999 800</b>	<b>4 193 735</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1 201 552	180 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 093	105 349
Kundfordringar		133 024	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 391 669</b>	<b>285 813</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	509 174
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>509 174</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 391 669</b>	<b>794 987</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 391 469</b>	<b>4 988 722</b>

*Mull*



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Upplåtelseavgifter		3 486 204	3 486 204
Fond för yttre underhåll		1 462 472	1 435 887
Medlemsinsatser		89 804	89 804
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 038 480</b>	<b>5 011 895</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 139 124	-1 301 987
Årets resultat		151 987	189 447
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-987 137</b>	<b>-1 112 540</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 051 343</b>	<b>3 899 355</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	823 500	841 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>823 500</b>	<b>841 500</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>823 500</b>	<b>841 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	18 000	18 000
Leverantörsskulder		197 157	120
Skatteskulder		0	12 376
Övriga skulder		43 729	16 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		257 740	201 346
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>516 626</b>	<b>247 867</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>516 626</b>	<b>247 867</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 391 469</b>	<b>4 988 722</b>

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

---

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar:

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentlig skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelning har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15-120 år och sker i snitt med 1,7% på anskaffningsvärdet. Markanläggningar skrivs av med 5% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier:

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

Yttre underhållsfond:

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	15-120 år
Inventarier	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	1 186 056	1 126 164
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	55 128	55 128
Lokaler	248 990	227 112
Garage och p-platser	103 500	102 771
Kabel-TV	62 160	62 160
Bredband	52 500	52 500
Övriga hyresintäkter	0	800
	<b>522 278</b>	<b>500 471</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 003	14 271
Avgift andrahandsupplåtelse	11 203	12 932
Debiterade elkostnader	99 513	102 570
Övriga intäkter	-132	0
	<b>124 587</b>	<b>129 773</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 832 921</b>	<b>1 756 408</b>

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	171 648	112 377
Uppvärmning	270 012	260 767
Vatten och avlopp	99 284	94 259
Sophämtning	51 762	49 712
	<b>592 706</b>	<b>517 115</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Hiss	1 077	5 711
Brandskydd	59 689	0
	<b>60 765</b>	<b>5 711</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsskötsel	174 830	121 528
Fastighetsstäd	0	644
Snöröjning/sandning	45 764	65 143
Övriga köpta tjänster	2 271	0
	<b>222 865</b>	<b>187 316</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband/kabel-TV	132 878	125 195
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	54 898	53 300
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	92 724	89 314
	<b>147 622</b>	<b>142 614</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	118 780	146 631
<b>Underhåll</b>		
Underhåll	24 415	0
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>1 300 032</b>	<b>1 124 582</b>

*ulu*

<b>Not 4. Administration och förvaltning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	14 800	14 800
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	55 305	76 121
Extra ekonomisk förvaltning	22 144	7 662
	<b>77 449</b>	<b>83 783</b>
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Arvode teknisk förvaltning	0	20 982
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	14 142	13 167
<b>Kommunikation</b>		
Tele- och datakommunikation	6 535	6 165
<b>Försäkringar och övriga riskkostnader</b>		
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	120
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	221	0
Konsultarvode	0	76 768
Övriga administrativa kostnader	0	600
Övriga kostnader	29 195	19 500
	<b>29 415</b>	<b>96 867</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>142 341</b>	<b>235 885</b>

<b>Not 5. Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	46 502	12 350
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Sociala kostnader	9 817	3 803
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>56 319</b>	<b>16 153</b>

Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	10 506 665	10 506 665
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>10 506 665</b>	<b>10 506 665</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 6 467 160	- 6 284 183
Årets avskrivningar	- 181 565	- 182 977
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 648 725</b>	<b>-6 467 160</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 857 940</b>	<b>4 039 505</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	26 300 000	20 538 000
Taxeringsvärde mark	15 704 000	15 941 000
	<b>42 004 000</b>	<b>36 479 000</b>

Not 7. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 683 000	5 683 000
<b>Summa:</b>	<b>5 683 000</b>	<b>5 683 000</b>

#### Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Handelsbanken	2024-09-30	0,720 %	841 500	859 500
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>841 500</b>	<b>859 500</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 000	-18 000
			<b>823 500</b>	<b>841 500</b>

*Stu*

## Underskrifter

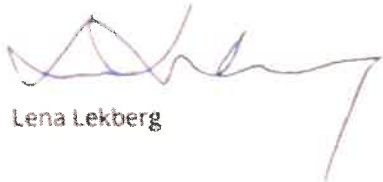
den ~~06~~ / ~~14~~ 2023  
21 / 6



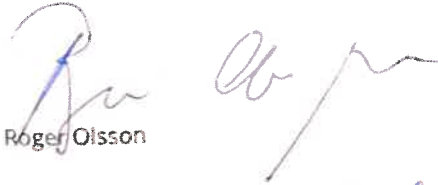
Adam Sawert



Dan Thorleif Viklund



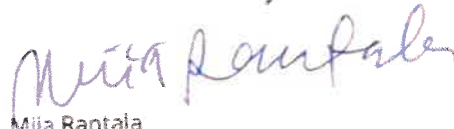
Lena Lekberg



Roger Olsson



Eva-Maria Wiggefors



Miia Rantala



Melanie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - ~~06~~  
06 - 21

Borevision



Anna Maria Christiansson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunnar Fritiof Andersson

Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Hackspetten i Luleå, org.nr. 797000-0779

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Hackspetten i Luleå 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 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 Hackspetten i Luleå 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 ~~06/7/23~~ 2023

21/6



Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunnar Andersson  
Av föreningen vald revisor