



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tryckeriet i Luleå

797000-0506

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Tryckeriet i Luleå, 797000-0506 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 Gamen 25. På fastigheten har under år 1961 uppförts 1 flerfamiljshus med adress Tullgatan 25-29 och innehåller 80 bostadsrätter och en lokal. Dessutom finns ett sophus, 51t bilplatser med motorvärmare samt hobbylokal, föreningslokal, bastu med relax, övernattningsrum och ett trädgårdsförråd. Föreningens säte är i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningens styrelse har anlitat en försäkringsmäklare för att varje år se över försäkringarna.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	10	
2 rum och kök	30	
3 rum och kök	30	
4 rum och kök	10	
Bostäder	80	5 268
Lokaler	1	56
Bilplatser med motorvärmare.	52	
Bilplats	1	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhålls- och energiplan. Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar.

- Byte armaturer trapphus till LED- belysning.
- Större markentreprenad, asfaltering innergård mm.
- Byte av samtliga motorvärmare till kombinerad elbilsladdare och motorvärmarstyrning, färdigställs under 2023.
- Påbörjat takarbete.

Stadseenliga fastighetsbesiktningen genomfördes i samband med att underhållsplanen uppdaterades och fastslogs under hösten 2022. Vid besiktningen framkom att fastigheten har fortsatt behov av underhåll. Styrelsen planerar följande större åtgärder under närmaste åren. Styrelsen tar slutligt beslut inför varje enskild åtgärd.

- Målningsarbeten hissar, trapphus, allmänna utrymmen
- Konsultkostnader för utredning, upphandling, besiktningar underhållsplan och energideklaration.
- Kontroll av balkonger samt åtgärder.
- Kontroll av element samt byte efter behov i fastigheten
- Trädgård, buskar, träd, och belysningsarmaturer.
- Bastu, åtgärder avseende golv och duschplatser
- Nytt tak och solceller
- Byte av entré portar/ytterdörrar 4st samt dörrar till källargångar

- Nytt digitalt lässystem och bokningssystem i tvättstugor
- Reparation tegelfasad norr och väster samt hydrofobiering
- Uppdatering elinstallationer
- Hissåtgärder styrsystem, linor m.m.

Planerade åtgärder ska på lång sikt i möjligaste mån finansieras med egna medel.

Ekonomi

Under hösten 2020 gjorde styrelsen, i samarbete med HSB Norrs ekonom, en översyn av hur Brf Tryckeriets långsiktiga investerings- och underhållsbehov påverkar budget och avgifter och kom fram till att det fanns behov av avgiftshöjningar under närmaste åren. Styrelsen beslutade då att genomföra avgiftshöjningarna stegvis under de närmaste tre åren med start 2021-01-01.

Årsavgifterna höjdes senast med 6 % from 2022-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat att höja årsavgifter för lägenheterna med 7 % från i genomsnitt 559 kr/m² till 597 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsen sammansättning:

Karin Östman	ordförande
Anders Wäppling	vice ordförande
Annelie Sundberg	sekreterare
Elisabeth Ljungberg	ledamot
Roger Sandling	ledamot
Ulla Karolin	ledamot
Anders Bäck	ledamot
Carin Harwing Modén	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Roger Sandling, Annelie Sundberg och Elisabeth Ljungberg.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Karin Östman, Anders Wäppling, Annelie Sundberg och Roger Sandling, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Marita Torstensson med Anna Gottfridsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Dan Stenvall (sammankallande), Ingrid Olsson och Gunilla Stenlund.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Ulla Karolin samt Elisabeth Ljungberg som ersättare

Studie och fritidsverksamhet

Elisabeth Ljungberg har ansvarat för uthyrning av föreningslokal och övernattningsrum. Föreningslokal, uthyrningsrum, hobbylokal, uteplats och bastu med relax har blivit mycket uppskattade av medlemmarna och används flitigt. Ulla Karolin är ansvarig för fördelning av parkeringsplatser och extra förråd. Ulla Karolin har även ansvarat för aktiviteter för medlemmarna med hjälp av en trivselgrupp.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2022. Vid stämman deltog 23 personer varav 19 var röstberättigade medlemmar i föreningen.

Extra föreningsstämma hölls den 29 mars 2022. Vid stämman deltog 33 medlemmar. Stämman beslutade att investera i solceller i samband med takreparationer.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
Lokalvård	Lilja & Co
Snöröjning och sandning	BDX
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi
Tillsyn värme/ventilation	Caverion
El underhåll	Fyrkantens el
Störningsjour	Guard
Hisservice	Kone
Tvättmaskiner och utrustning	Kyl och maskin
Parkeringsvakt	Securitas

Genomgång av föreningens avtal genomförs av styrelsen varje år.

Medlemsinformation

Under året har 12 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 106 (106) 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.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	3 395	3 232	3 012	2 957	2 960
Resultat efter fin.poster i tkr	558	429	274	69	138
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	558	527	488	488	488
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	418	419	421	453	431
Låneskuld, kr/m2 totalyta	462	184	188	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	0,8	0,9	0,9	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	139	113	104	89	90
Sparande, kr/m2 totalyta*	129	119	74	44	73
Soliditet i %**	61	73	69	80	82
Energi fjärrvärme, kr/m2	84	85	73	76	73
Energi el, kr/m2	38	40	39	41	44
Underhåll, kr/m2	-	16	2	13	33

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 460 000kr, ett nytt lån, 1 500 000kr har tagits under 2022. Under året har föreningen amorterat 20 000kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på 49 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	202 885	277 960	602 707	3 062 482	429 257
Egna lägenheter	-3 070				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-23				429 256	-429 257
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			136 000	-136 000	
Årets resultat					558 278
Vid årets slut	199 815	277 960	738 707	3 355 738	558 278

Förväntad framtida utveckling

Föreningen förväntar att 2023 års resultat blir i likhet med 2022 års resultat. Det långsiktiga investerings och underhållsbehovet indikerar att en avgiftshöjning kan bli aktuell fr.o.m. 1 januari 2024. Styrelsen avser att göra en ny bedömning av behovet av avgiftshöjning inför 2024 i samband med budgetprocessen under hösten 2023.

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 355 738
Årets resultat	558 278
Totalt att disponera	3 914 016

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

3 914 016

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	3 394 928	3 232 438
Övriga rörelseintäkter	3	1 600	34 377
		<u>3 396 528</u>	<u>3 266 815</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 226 293	-2 231 480
Underhåll	5	-	-87 832
Övriga externa kostnader	6	-147 280	-105 105
Personalkostnader	7	-323 683	-287 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-126 929	-117 357
		<u>-2 824 185</u>	<u>-2 828 786</u>
Rörelseresultat		572 343	438 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	198	125
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-14 263	-8 897
		<u>-14 065</u>	<u>-8 772</u>
Resultat efter finansiella poster		558 278	429 257
Resultat före skatt		558 278	429 257
Årets resultat	11	558 278	429 257

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	12,22	5 590 126	3 669 539
Pågående nyanläggningar och förskott	13	612 069	-
		<u>6 202 195</u>	<u>3 669 539</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		6 202 645	3 669 989
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 502	-
Avräkning HSB Norr ek för		1 953 258	2 432 297
Övriga fordringar	14	19 686	19 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	185 477	182 123
		<u>2 160 923</u>	<u>2 633 765</u>
Summa omsättningstillgångar		2 160 923	2 633 765
SUMMA TILLGÅNGAR		8 363 568	6 303 754

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

Inbetalda insatser		199 815	199 815
Upplåtelseavgift		277 960	277 960
Yttre underhållsfond	16	738 707	602 707
		<u>1 216 482</u>	<u>1 080 482</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 355 738	3 062 482
Årets resultat		558 278	429 257
		<u>3 914 016</u>	<u>3 491 739</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**5 130 498** **4 572 221***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	22 17	940 000	960 000
		<u>940 000</u>	<u>960 000</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	18	1 520 000	20 000
Leverantörsskulder		200 723	147 805
Aktuell skatteskuld		12 355	6 866
Fond för inre underhåll	19	96 985	96 985
Övriga skulder	20	61 451	59 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	401 556	440 821
		<u>2 293 070</u>	<u>771 533</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**8 363 568** **6 303 754**

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader 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 0,8 % 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 slutförfallodatum 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.

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 ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	2 988 228	2 819 072
Hysesintäkter	227 212	226 648
Intäkter el	91 649	99 957
Intäkter bredband	120 000	120 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 447	11 882
	3 442 536	3 277 559
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-47 608	-44 912
Rabatter/Avdrag	-	-209
	3 394 928	3 232 438

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1 600	34 377
	1 600	34 377

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	274 153	251 850
Snöröjning och halkbekämpning	56 962	46 557
Reparationer	205 719	267 951
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	202 492	211 943
Uppvärmning	445 829	454 543
Vatten	192 655	181 619
Renhållning	112 849	109 449
Förvaltningskostnader	280 072	258 176
Försäkring	93 930	91 189
Fastighetsskatt/avgift	126 480	120 980
Kommunikation och media		
Datakommunikation	127 150	129 248
Kabel-TV	108 002	107 975
	2 226 293	2 231 480

Not 5 Underhåll

	2022	2021
Gemensamhetsutrymmen	-	21 582
Installationer	-	66 250
	-	87 832

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	54 835	51 598
Telefon och porto mm	22 970	11 470
Kundförluster	64	154
Risikkostnader, konsultarvoden	15 368	1 182
Bolagsverket, gåvor	17 835	12 401
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	36 208	28 300
	147 280	105 105

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	100 600	99 200
Bilersättningar	-	4 797
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	6 000	6 000
Löner och övriga ersättningar	157 081	138 107
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	19 754	1 799
Sociala kostnader	40 048	36 909
	323 683	287 012

Vicevärd har varit Håkan Larsson

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	92 497	90 936
Markinventarier	34 432	26 421
	126 929	117 357

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	198	125
Summa	198	125

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	14 213	8 834
Övriga finansiella kostnader	50	63
	14 263	8 897

Not 11 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	558 278	429 257
Reservering till yttre underhållsfond	-136 000	-139 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	87 832
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	422 278	378 089

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>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>		
-Vid årets början	12 958 971	12 958 971
-Årets anskaffningar	124 900	-
-Årets utrangeringar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	13 083 871	12 958 971
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar byggnader enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 202 065	-10 111 129
-Årets utrangering	-	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-92 497	-90 936
Summa ackumulerade avskrivningar	-10 294 562	-10 202 065
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggning</i>		
-Vid årets början	528 422	381 554
-Årets anskaffningar	1 922 616	146 868
-Årets utrangeringar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde markanläggning	2 451 038	528 422
<i>Akkumulerade avskrivningar markanläggning enligt plan</i>		
-Vid årets början	-47 089	-20 668
-Årets utrangering	-	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-34 432	-26 421
Summa ackumulerade avskrivningar	-81 521	-47 089
Bokfört värde byggnader	5 158 826	3 238 239
Bokfört värde mark	431 300	431 300
Summa bokfört värde byggnader och mark	5 590 126	3 669 539
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1975):	58 377 000	45 293 000
Taxeringsvärde mark:	31 119 000	27 133 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Investering el-central	77 500	
Investering laddboxar	534 569	-
Redovisat värde vid årets slut	612 069	-

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5 581	5 572
Momsfordran	14 105	13 773
	19 686	19 345

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Gemensamhetsel	29 435	32 112
Telenor	20 001	20 826
Tele 2	27 007	26 998
Fastighetsförsäkring	98 654	93 930
Home solution	2 100	2 020
Övrigt	6 662	4 268
Utgående moms	1 618	1 969
	185 477	182 123

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	602 707	551 539
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	136 000	139 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-87 832
Fondbehållning vid årets slut	738 707	602 707

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2023-12-01	3,51	1 500 000	-
Stadshypotek	2025-12-30	0,89	960 000	980 000
Totala skulder på bokslutsdagen			2 460 000	980 000
Nästa års amortering			-50 000	-20 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-200 000	-80 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			2 210 000	880 000
Totala skulder på bokslutsdagen			2 460 000	980 000
Avgår kortfristig del			-1 520 000	-20 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			940 000	960 000

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	50 000	20 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 470 000	-
	1 520 000	20 000

Not 19 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	96 985	96 985
	96 985	96 985

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	36 053	34 847
Upplupna arbetsgivaravgifter	25 398	23 249
Övriga kortfristiga skulder	-	960
	61 451	59 056

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	5 558	-
Förutbetalda avgifter/hyror	296 420	282 856
Borevision	10 000	9 937
El	20 670	23 062
Fjärrvärme	66 884	69 182
Snöröjning	2 024	2 459
Övrigt	-	53 325
	401 556	440 821

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	12 718 400	12 718 400
	12 718 400	12 718 400
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Karin Östman

Anders Wäppling

Annelie Sundberg

Elisabeth Ljungberg

Roger Sandling

Ulla Karolin

Carin Harwing Modén

Anders Bäck

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

Marita Torstensson
Av föreningen vald revisor

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 Tryckeriet i Luleå, org.nr. 797000-0506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tryckeriet 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marita Torstensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Tryckeriet i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN ÖSTMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 16:28:50



ANDERS BÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 12:11:36



ELISABETH LJUNGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 15:27:22



ANDERS WÄPPLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 08:28:18



CARIN HARWING MODÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 10:31:46



ULLA KAROLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 07:50:54



ANNELIE SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 13:00:16



ROGER SANDLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 06:50:03



MARITA TORSTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 14:45:35



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 08:05:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Tryckeriet i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARITA TORSTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 14:47:08



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

