



# ÅRSREDOVISNING 2022-07-01 - 2023-06-30

**HSB:s brf Sälen i Skellefteå**

794700-1017

**2022-07-01 - 2023-06-30**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Sälen i Skellefteå, 794700-1017 får härmed avge årsredovisning för 2022-07-01 - 2023-06-30.

### 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 Sälen 1 och Uranus 5. På fastigheten har under 1948-1950 uppförts sju hus med adress Storgatan 105 A-B, 107 A-B, 109 A-B, Nygatan 108 A-B, 106 A-C, 111, 113 och innehåller 93 bostadsrättslägenheter, 7 lokaler, 34 carportplatser och 42 bilplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	6	212,5
2 rum och kök	38	2 094
3 rum och kök	37	2 705
4 rum och kök	12	1 150
Bostäder	93	6 161,5
Lokaler	6	272,5
Carport	34	
Bilplatser med motorvärmare.	42	
- Varav 8 med laddboxar för elbil		

### Underhåll

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

1990	Parkering öster om 108	2011	Ventilation 105-109
1992	Om och tillbyggnad kök	2011	Nya källarfönster
1992	Fasader 106-108	2011	Renovering av tvättstugor och torkrum
1993	Parkering med mv 111	2013	Ny el draget i vind, källare och i trapphus
1995	Nya fönster	2014	Relining under källarplattan
1996	Stambyte, renovering badrum	2015	Nytt tak ÖN 113
2001-2002	Renovering av balkonger	2016	Nytt tak ÖN 111
2003	Trapphusen målas om	2017	Målning av källrutrymmen
2004	Skärmtak och hängrännor	2018	Dränering 106, 108 norra sidan
2005	Fasader 105-109	2018	Dränering 107 östra sidan
2006	Nya fönster på gamla Bibo	2019	Nya balkonger Sälen 1
2007	Fasader 106-108	2019	Nya fjärrvärmväxlare
2007	Rep föreningslokal	2021	Nya inglasade balkonger på Uranus 3
2008	Fastighetsboxar	2022	Dränering Sälen 1
2009	Ny ventilation 111-113	2022	Dragning av huvudledning för el
2010	Nya carportar med motorvärmstyrning	2023	8 st nya parkeringsplatser med laddstolpar

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen samt genomför de den stadenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2023-02-15 och då konstaterades att bastun behöver en del underhåll.

8 st parkeringsplatser med laddstolpar är färdigställda under verksamhetsåret. Dräneringen vid fastigheten Storgatan 109 mot öster har bytts ut samt att ny dragning av huvudledning för el till fastigheterna vid storgatan har genomförts.

Föreningen har även fått tillbaka pengar för kostnader av vatten och avlopp, då föreningen fått betala för mycket under 10 års tid.

## Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2019-04-01 då de nya balkongerna satts upp, årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 771 kr/m<sup>2</sup> under 2022-2023. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023-2024 och beslutat om en höjning av årsavgifter med 3% fr o m 2023-07-01. Beslut är fattat om höjning av årsavgiftern med ytterligare 3% from 1 januari 2024.

Vid eventuell andrahandsupplåtelse tar föreningen ut en avgift av medlem på 10 % av prisbasbeloppet per år.

## Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Maria Eriksson	ordförande
Simon Vesterlund	Vice ordförande
Torbjörn Lindholm	sekreterare
Erling Lindmark	ledamot
Helen Eliasson	ledamot
Jonas Hägglund	ledamot
Solveig Lindberg	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Maria Eriksson, Erling Lindmark och Helen Eliasson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maria Eriksson, Torbjörn Lindholm och Erling Lindmark två i förening.

## Revisorer

Revisor har varit Annika Bergman vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

## Valberedning

Valberedning består av Marita Lindholm samt Janne Vikström som sammankallande.

## Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Maria Eriksson samt Simon Vesterlund som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-21. Inga motioner eller övriga frågor behandlades under stämman.

### Väsentliga avtal

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Datakommunikation	Tele 2
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
EI	Luleå energi/Skellefteå kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft
Förvaltaravtal	HSB Norr

### Medlemsinformation

Under året har 9 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 127 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.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning i tkr	5 096	5 055	4 990	4 926	4 697
Resultat efter fin.poster i tkr	-113	108	246	-100	362
Årsavgifter bostäder, kr/m2	771	771	761	752	714
Driftskostnad, kr/m2	510	566	517	510	509
Låneskuld, kr/m2	4 648	4 688	4 806	4 374	4 460
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1	1,1	1,3	1,4
Yttre underhållsfond, kr/m2	236	282	232	198	160
Sparande, kr/m2 totalyta *	189	158	193	186	158
Soliditet i %**	10	11	9	9	10

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 902 045 kr. Under året har föreningen amorterat 262 631 kr.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	136 573	1 812 735	1 380 005	108 408
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-11-21			108 408	-108 408
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-400 569	400 569	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		105 999	-106 000	
Årets resultat				-113 278
<b>Vid årets slut</b>	<b>136 573</b>	<b>1 518 165</b>	<b>1 782 982</b>	<b>-113 278</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 782 982
Årets resultat	-113 278
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 669 704</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **1 669 704**

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>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Nettoomsättning	2	5 095 934	5 054 504
Övriga rörelseintäkter	3	73 268	19 538
		<u>5 169 202</u>	<u>5 074 042</u>
<b><i>Fastighetskostnader</i></b>			
Drift	4	-3 294 076	-3 639 172
Underhåll	5	-400 569	-
Övriga externa kostnader	6	-60 946	-51 449
Personalkostnader	7	-133 929	-56 203
Avskrivningar	8	-931 598	-905 512
		<u>-4 821 118</u>	<u>-4 652 336</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>348 084</b>	<b>421 706</b>
<b><i>Finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		203	196
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-461 565	-313 495
		<u>-461 362</u>	<u>-313 299</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-113 278</b>	<b>108 407</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-113 278</b>	<b>108 408</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10,19	33 302 315	33 874 267
Pågående nyanläggningar och förskott	11	-	304 018
		<u>33 302 315</u>	<u>34 178 285</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 302 815</b>	<b>34 178 785</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		570	6 764
Avräkning HSB Norr ek för		857 496	1 073 892
Övriga fordringar	12	10 237	11 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	109 897	180 232
		<u>978 200</u>	<u>1 271 936</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>978 200</b>	<b>1 271 936</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 281 015</b>	<b>35 450 721</b>

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

Inbetalda insatser		136 573	136 573
Yttre underhållsfond		1 518 165	1 812 735
		<u>1 654 738</u>	<u>1 949 308</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		1 782 982	1 380 005
Årets resultat		-113 278	108 408
		<u>1 669 704</u>	<u>1 488 413</u>

**Summa eget kapital****3 324 442**      **3 437 721****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	19		
	14	13 162 841	24 527 546
		<u>13 162 841</u>	<u>24 527 546</u>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	15	16 739 204	5 637 130
Leverantörsskulder		27 990	836 550
Aktuell skatteskuld		11 648	3 308
Fond för inre underhåll	16	426 814	465 045
Övriga skulder	17	660	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	587 416	542 821
		<u>17 793 732</u>	<u>7 485 454</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****34 281 015**      **35 450 721**



**Not 1 Redovisnings- och bokslutskommentarer**

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 1,7 % 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 2018-2019 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

**Övriga tillgångar och skulder**

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

**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 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

**Skatt**

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 år ett skattemässigt underskott som uppgår till 4 760 845 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/budget. Detta är en förändring jämfört med tidigare år då stämman fattade beslut om reservering och disposition. Ändringen är baserad på ny tolkning av stadgarna.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022/2023	2021/2022
Avgifter	4 751 244	4 751 244
Hysesintäkter	335 210	324 915
Intäkter el	8 417	6 231
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	21 383	22 721
Intäkter gemensamhetsutrymmen	1 100	800
	<b>5 117 354</b>	<b>5 105 911</b>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-21 420	-51 407
	<b>5 095 934</b>	<b>5 054 504</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Uthyrning föreningslokal, andrahandsuthyrningar	73 268	19 538
	<b>73 268</b>	<b>19 538</b>

**Not 4 Drift**

	2022/2023	2021/2022
Fastighetsskötsel	535 413	487 952
Snöröjning och halkbekämpning	-	4 906
Reparationer	477 265	331 278
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	169 241	284 512
Uppvärmning	1 071 712	1 058 724
Vatten, kredit pga feldebitering i 10 års tid	-121 697	388 128
Renhållning	221 619	245 092
Förvaltningskostnader	479 015	419 573
Försäkring	115 202	92 076
Fastighetsskatt/avgift	152 478	146 828
Kommunikation och media		
Datakommunikation	101 471	132 624
Kabel-TV	76 514	47 479
Övriga driftskostnader	15 843	-
	<b>3 294 076</b>	<b>3 639 172</b>

**Not 5 Underhåll**

	2022/2023	2021/2022
Utfört underhåll bostäder, besiktning badrum	2 688	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, byte torktumlare samt installation	133 163	-
Utfört underhåll installationer, byte torktumlare samt ny dragning av el	171 469	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt, målning av räcken	93 249	-
	<b>400 569</b>	<b>-</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2022/2023	2021/2022
Förbrukningsinventarier	-	5 601
Telefon och porto mm	14 788	5 602
Kundförluster	129	134
Inkassokostnader	-	360
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	12 450	5 687
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	33 579	34 065

60 946 51 449

**Not 7 Personalkostnader**

	2022/2023	2021/2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	64 850	42 150
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 500	3 500
Sociala kostnader	17 223	10 553
Utbildning	48 356	-
	<b>133 929</b>	<b>56 203</b>

Föreningen har inga anställda.

**Not 8 Avskrivningar**

	2022/2023	2021/2022
Byggnader	922 607	905 512
Markanläggningar	8 991	-
	<b>931 598</b>	<b>905 512</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022/2023	2021/2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	461 638	313 286
Övriga finansiella kostnader	-73	209
	<b>461 565</b>	<b>313 495</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	53 374 054	52 778 380
-Årets anskaffningar, dränering Sälen 1	-	435 760
-Årets anskaffningar, laddstolpar	-	159 914
-Årets anskaffningar, 8 st parkeringsplatser	359 646	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>53 733 700</b>	<b>53 374 054</b>

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-19 690 287	-18 784 775
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-931 598	-905 512
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 621 885</b>	<b>-19 690 287</b>

Bokfört värde byggnader	33 111 815	33 683 767
Bokfört värde mark	190 500	190 500
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>33 302 315</b>	<b>33 874 267</b>

Taxeringsvärde byggnader:	45 241 000	45 241 000
Taxeringsvärde mark:	15 233 000	15 233 000

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början	304 018	68 719
8 st parkeringsplatser	55 629	235 299
Aktivisering parkeringsplatser	-359 646	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>304 018</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	8 487	2 164
Momsfordran	1 750	8 884
	<b>10 237</b>	<b>11 048</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Kabel tv, Bredband, medlemskap i HSB mm	109 897	180 105
Moms	-	127
	<b>109 897</b>	<b>180 232</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-06-30	2022-06-30
Stadshypotek	2022-06-30	0,85	-	1 598 239
Stadshypotek	2025-03-01	0,93	2 522 975	2 550 475
Stadshypotek	2024-10-30	3,91	2 375 000	2 425 000
Stadshypotek	2022-06-30	0,85	-	970 000
Stadshypotek	2022-09-30	1,47	-	1 573 018
Stadshypotek	2024-10-30	0,77	2 754 676	2 784 780
Stadshypotek	2025-01-30	1,02	2 975 178	3 009 474
Stadshypotek	2023-09-01	0,81	1 097 500	1 247 500
Stadshypotek	2024-01-30	1,32	5 490 000	5 610 000
Stadshypotek	2024-06-01	1,10	5 520 000	5 640 000
Stadshypotek	2024-12-01	0,94	1 766 216	1 785 520
Stadshypotek	2024-10-30	3,91	950 000	970 670
Stadshypotek	2023-09-07	4,55	492 500	-
Stadshypotek	2023-06-30	4,1	3 958 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			29 902 045	30 164 676
Nästa års amortering			-765 204	-756 352
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 060 816	-3 025 408
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			26 076 025	26 382 916
Totala skulder på bokslutsdagen			29 902 045	30 164 676
Avgår kortfristig del			-16 739 204	-5 637 130
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>13 162 841</b>	<b>24 527 546</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	765 204	756 352
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	15 974 000	4 880 778
	<b>16 739 204</b>	<b>5 637 130</b>

**Not 16 Fond för inre underhåll**

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början	465 045	437 425
Årets avsättning	21 420	51 407
Uttag under året	-59 651	-23 787
	<b>426 814</b>	<b>465 045</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld till HSB och Skeå kommun	660	600
	<b>660</b>	<b>600</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Lön	68 350	45 650
Sociala avgifter	17 223	10 812
Räntor	29 812	21 638
Förutbetalda avgifter/hyror	277 690	390 023
Borevision	12 000	12 000
EI	3 447	13 239
Fjärrvärme	53 653	41 381
Renhållning	2 906	4 360
arbeten juni 2023	122 335	3 719
	<b>587 416</b>	<b>542 822</b>

**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-06-30	2022-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	31 472 000	31 472 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>31 472 000</b>	<b>31 472 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

---

**Underskrifter**

Denna årsredovisning är digitalt signerad

---

Maria Eriksson

---

Simon Vesterlund

---

Torbjörn Lindholm

---

Erling Lindmark

---

Helen Eliasson

---

Jonas Hägglund

---

Solveig Lindberg

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

---

Annika Bergman  
*Av föreningen vald revisor*

---

*BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor*



### Arsredovisning

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 Sälen i Skellefteå, org.nr. 794700-1017

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sälen i Skellefteå för räkenskapsåret 2022/2023.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sälen i Skellefteå för räkenskapsåret 2022/2023 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Skellefteå

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Bergman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB brf Sälen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIA ERIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 11:05:51



**ERLING LINDMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 12:03:58



**TORBJÖRN LINDHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 11:44:38



**NILS JONAS VIKT HÄGGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 09:50:36



**HELEN ELIASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 09:23:09



**SOLVEIG LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-13 kl. 11:11:40



**SIMON VESTERLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-15 kl. 20:13:17



**ANNIKA BERGMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 08:32:47



**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-26 kl. 08:50:19



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB brf Sälen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNIKA BERGMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 08:34:29



**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-26 kl. 08:46:59



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.