

# Årsredovisning

BRF Varvet-Hägern  
Org nr: 769624-8413

2022-01-01 – 2022-12-31



2

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Varvet-Hägern har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen 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 har sitt säte i Luleå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-28. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-13.

Årets resultat är något sämre än föregående år främst på grund av högre driftskostnader samt högre övriga externa kostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 51% till 31%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre (3) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) uppgår till 188%.

I resultatet ingår avskrivningar med 7 706 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 10 059 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hägern 12. På fastigheten finns fem flerfamiljshus med 483 lägenheter. Fastigheternas adress är Residensgatan 4 A-D och 6 A-D samt Västra Varvsgatan 20 A-B, 22 A-D och 24 A-D i Luleå Kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	207
3 rum och kök	197
4 rum och kök	57
6 rum och kök	7

**Dessutom tillkommer:**

Användning	Antal
Lokaler (inkl förråd)	28
Garageplatser	351
P-platser	75

Bostäder hyresrätt	3 004 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	30 457 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	33 461 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	616 533 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	496 288 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 781 tkr och planerat underhåll för 257 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 395 tkr.

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
Bostäder	6
Garage och p-platser	220
Övrigt	31

2

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ulf Robertsson	Ordförande	2023
Robert Dahlin	Sekreterare	2024
Johan Kivijärvi	Vice ordförande	2023
Axel Lundbäck	Ledamot	2024
Siw Karlsson (avgått under året)	Ledamot	2024
Maria Ekholm (avgått under året)	Ledamot	2023
Pontus Johansson	Ledamot HSB	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag
Lars Anehagen	Förtroendevald revisor

#### Valberedning

Monika Almgren, sammankallande  
Jan Bos  
Leif Perdahl

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ytterligare tre (3) lägenheter upplåtits med bostadsrätt, vilket innebär att föreningen har stärkt sitt eget kapital med tillkommande insatser och upplåtelseavgifter för dessa lägenheter.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 612 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 72 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 67 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 617 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 1,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 1 januari 2023.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 764 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 61 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 54 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 437 bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	29 713	29 413	2 869	28 379	29 921
Resultat efter finansiella poster	2 353	3 055	2 343	3 489	3 121
Soliditet %	58	57	56	55	53
Likviditet %	31	51	69	26	25
Likviditet % exkl låneomförhandlingar	188	232	292		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	764	760	744	792	739
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	450	448	433	383	386
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	299	265	242	160	238
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 757	7 911	8 185	8 241	8 473

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	320 447 774	41 226 479	8 856 052	-11 141 056	3 054 802
Disposition enl. årsstämmebeslut				3 054 802	-3 054 802
Reservering underhållsfond			1 395 000	-1 395 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-257 581	257 581	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 599 015	2 560 985			
<b>Årets resultat</b>					<b>2 352 975</b>
<b>Vid årets slut</b>	<b>322 046 789</b>	<b>43 787 464</b>	<b>9 993 471</b>	<b>-9 223 673</b>	<b>2 352 975</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 086 255
Årets resultat	2 352 975
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 395 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	257 581
<b>Summa</b>	<b>-6 870 699</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 6 870 699**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	29 712 734	29 416 118
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 529 689	1 567 761
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>31 242 423</b>	<b>30 983 879</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-15 062 220	-14 992 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-890 430	-591 553
Personalkostnader	Not 6	-313 776	-277 828
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-7 705 759	-7 215 890
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-23 972 186</b>	<b>-23 078 150</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 270 237</b>	<b>7 905 729</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 291	78 517
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 928 553	-4 929 444
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 917 262</b>	<b>-4 850 928</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 352 975</b>	<b>3 054 802</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 352 975</b>	<b>3 054 802</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	612 027 449	598 541 487
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 339 152	1 441 339
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	57 453	7 052 527
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>613 424 054</b>	<b>607 035 354</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>613 424 554</b>	<b>607 035 854</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	43 501	24 887
Övriga fordringar	Not 15	24 779	45 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	839 361	896 845
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>907 641</b>	<b>966 749</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	0	1 104 268
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>1 104 268</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	20 368 502	24 264 245
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>20 368 502</b>	<b>24 264 245</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 276 143</b>	<b>26 335 262</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>634 700 697</b>	<b>633 371 116</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	365 834 253	361 674 253	
Fond för yttre underhåll	9 993 471	8 856 052	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>375 827 724</b>	<b>370 530 305</b>	
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat	-9 223 674	-11 141 056	
Årets resultat	2 352 975	3 054 802	
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-6 870 699</b>	<b>-8 086 255</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>368 957 025</b>	<b>362 444 050</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	196 188 750	219 125 960
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>196 188 750</b>	<b>219 125 960</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	63 368 460	45 586 390
Leverantörsskulder	Not 20	1 767 923	2 342 691
Skatteskulder	Not 21	49 068	53 271
Övriga skulder	Not 22	257 948	21 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	4 111 523	3 797 309
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>69 554 922</b>	<b>51 801 106</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>634 700 697</b>	<b>633 371 116</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Komponenter	Linjär	25-100
Inventarier	Linjär	5-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	23 263 722	22 840 405
Hyror, bostäder	3 700 198	3 858 795
Hyror, lokaler	225 747	156 432
Hyror, garage	2 486 512	2 484 678
Hyror, p-platser	242 619	250 583
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-158 817	-121 880
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-33 340	-20 340
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-30 520	-61 610
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 532	-4 699
Rabatter	0	-229
Elavgifter	20 145	33 983
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>29 712 734</b>	<b>29 416 118</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	1 284 172	1 277 886
Övriga lokalintäkter	1 200	1 800
Övriga avgifter	6 700	3 400
Övriga ersättningar	164 434	186 151
Fakturerade kostnader	3 309	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	14
Återvunna fordringar	72	2 274
Övriga rörelseintäkter	69 803	96 237
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 529 689</b>	<b>1 567 761</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-257 581	-1 227 560
Reparationer	-2 781 005	-2 097 336
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-879 007	-837 577
Försäkringspremier	-515 728	-495 394
Kabel- och digital-TV	-1 186 834	-1 320 357
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 301	-49 523
Serviceavtal	-12 141	-16 773
Obligatoriska besiktningar	-30 386	-19 663
Bevakningskostnader	-63 818	-51 277
Övriga utgifter, köpta tjänster	-544 475	-66 173
Snö- och halkbekämpning	-338 850	-297 398
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-43 236	-74 297
Fordons- och maskinkostnader	-418	0
Vatten	-1 324 851	-1 342 183
Fastighetsel	-1 914 558	-1 921 339
Uppvärmning	-2 612 335	-2 683 932
Sophantering och återvinning	-618 544	-788 073
Förvaltningsarvode drift	-1 912 152	-1 704 024
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-15 062 220</b>	<b>-14 992 879</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lokalkostnader	-5 000	-4 000
Hyra inventarier & verktyg	-698	-418
Annonsering och reklam	-6 970	-3 420
Lämnade skadestånd	-4 800	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 125	-25 250
Övriga förvaltningskostnader	-7 672	-5 150
Kreditupplysningar	-2 982	-3 143
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-120 012	-89 420
Kontorsmateriel	-4 312	-7 199
Telefon och porto	-3 942	-9 818
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 419	90
Medlems- och föreningsavgifter	-148 900	-148 900
Konsultarvoden	-391 120	-255 042
Bankkostnader	-23 576	-21 079
Övriga externa kostnader	-146 903	-18 803
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-890 430</b>	<b>-591 553</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-210 631	-219 750
Sammanträdesarvoden	-68 309	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 000	-11 000
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-23 336	-47 078
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-313 776</b>	<b>-277 828</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-7 128 263	-6 794 394
Avskrivning Markanläggningar	-73 057	-73 057
Avskrivningar tillkommande utgifter	-402 251	-244 284
Avskrivning Maskiner och inventarier	-102 188	-104 155
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-7 705 759</b>	<b>-7 215 890</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 376	671
Övriga ränteintäkter	5 860	0
Övriga finansiella intäkter	4 055	77 846
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>11 291</b>	<b>78 517</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 816 294	-4 925 519
Övriga räntekostnader	-354	-3 925
Övriga finansiella kostnader	-111 905	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-4 928 553</b>	<b>-4 929 444</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	525 328 086	523 078 291
Mark	129 135 765	129 135 765
	<b>654 463 851</b>	<b>652 214 056</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	17 781 361	
Standardförbättringar	3 308 173	2 708 795
Bidrag hissar	0	-459 000
Markanläggning	0	0
	<b>21 089 534</b>	<b>2 249 795</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>675 553 385</b>	<b>654 463 851</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-55 922 363	-48 810 628
	<b>-55 922 363</b>	<b>-48 810 628</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-7 128 263	-6 794 394
Årets avskrivning standardförbättringar	-402 251	-244 284
Årets avskrivning markanläggningar	-73 057	-73 057
	<b>-7 603 571</b>	<b>-7 111 735</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-63 525 934</b>	<b>-55 922 363</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>612 027 449</b>	<b>598 541 487</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	471 990 179	461 337 081
Mark	129 135 765	129 135 765
Standardförbättringar	7 431 315	4 525 394
Markanläggningar	3 470 190	3 543 247

**Taxeringsvärden**

Bostäder	602 000 000	483 000 000
Lokaler	14 533 000	13 288 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>616 533 000</b>	<b>496 288 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>417 533 000</i>	<i>322 288 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>199 000 000</i>	<i>174 000 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	2 229 469	1 716 597
	<b>2 229 469</b>	<b>1 716 597</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg		512 872
		<b>512 872</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 229 469</b>	<b>2 229 469</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-788 130	-683 975
	<b>-788 130</b>	<b>-683 975</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-102 188	-104 155
	<b>-102 188</b>	<b>-104 155</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-890 318	-788 130
	<b>-890 318</b>	<b>-788 130</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 339 152</b>	<b>1 441 339</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	1 339 152	1 441 339

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Vid årets början	7 052 527	2 299 788
Pågående ny- och ombyggnation	14 037 010	7 002 534
Omklassificering byggnad	-17 781 361	
Omklassificering standardförbättringar	-3 308 173	-2 249 795
<b>Vid årets slut</b>	<b>57 453</b>	<b>7 052 527</b>

<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	43 501	13 560
Kundfordringar	0	11 327
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>43 501</b>	<b>24 887</b>

<b>Not 15 Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	24 779	45 017
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>24 779</b>	<b>45 017</b>

<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	541 495	515 728
Förutbetalda driftkostnader	0	4 418
Förutbetald kabel-tv-avgift	297 866	326 035
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	50 664
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>839 361</b>	<b>896 845</b>

<b>Not 17 Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Kortfristiga placeringar	0	1 104 268
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>0</b>	<b>1 104 268</b>

<b>Not 18 Kassa och bank</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bankmedel	20 368 502	24 264 245
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>20 368 502</b>	<b>24 264 245</b>



## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	259 557 210	264 712 350
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-58 213 320	-41 133 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 155 140	-4 452 640
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>196 188 750</b>	<b>219 125 960</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,04%	2022-03-28	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
SEB	2,09%	2022-12-28	31 043 750,00	-30 737 500,00	306 250,00	0,00
SEB	3,33%	2023-03-28	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
SEB	1,53%	2023-03-28	23 524 600,00	0,00	508 640,00	23 015 960,00
SEB	4,25%	2023-06-28	26 762 000,00	0,00	528 000,00	26 234 000,00
SEB	2,09%	2024-06-28	31 043 750,00	0,00	612 500,00	30 431 250,00
SBAB	3,17%	2024-07-09	0,00	30 737 500,00	306 250,00	30 431 250,00
SEB	1,77%	2025-07-28	25 020 000,00	0,00	528 000,00	24 492 000,00
SEB	1,04%	2026-06-28	28 468 750,00	0,00	612 500,00	27 856 250,00
SEB	1,04%	2027-07-28	31 043 750,00	0,00	612 500,00	30 431 250,00
SEB	1,11%	2028-07-28	31 043 750,00	0,00	612 500,00	30 431 250,00
SEB	1,34%	2030-06-28	26 762 000,00	0,00	528 000,00	26 234 000,00
<b>Summa</b>			<b>264 712 350,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 155 140,00</b>	<b>259 557 210,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 155 140 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld även. Av den långfristiga skulden förfaller 20 620 560 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 233 781 510 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre (3) lån om 58 213 320 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 20 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	1 767 923	2 327 645
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	15 046
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 767 923</b>	<b>2 342 691</b>

## Not 21 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	49 068	53 271
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>49 068</b>	<b>53 271</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	8 718	1 159
Skuld för moms	22 344	15 827
Skuld sociala avgifter och skatter	2 382	0
Skulder för löneavdrag	170 590	0
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
Clearing	53 914	4 519
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>257 948</b>	<b>21 445</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	0	119 350
Upplupna sociala avgifter	0	37 500
Upplupna räntekostnader	80 898	82 477
Upplupna driftskostnader	0	7 500
Upplupna elkostnader	177 945	183 078
Upplupna värmekostnader	399 720	410 953
Upplupna revisionsarvoden	20 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	885 625	338 371
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 320	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	38 251
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 522 015	2 554 829
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 111 523</b>	<b>3 797 309</b>

**Not 24 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	350 000 000	350 000 000

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

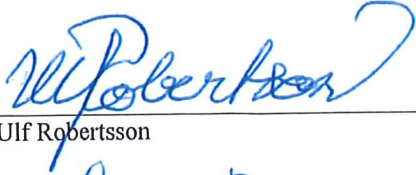
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Luleå 2023-05-09

Ort och datum



Ulf Robertsson



Johan Kivijärvi



Robert Dahlin



Pontus Johansson

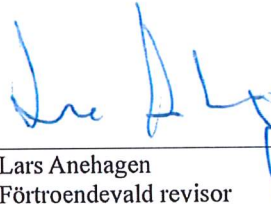


Axel Lundbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 maj 2023



Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor, KPMG AB



Lars Anehagen  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Varvet-Hägern i Luleå, org. nr 769624-8413

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Varvet-Hägern i Luleå för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 13 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 upp-lyser, 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Varvet-Hägern i Luleå för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Luleå den 15 maj 2023

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor