



ÅRSREDOVISNING 2021-07-01 - 2022-06-30

HSB:s brf Säve i Skelleftehamn
794700-1199

2021-07-01 - 2022-06-30



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Säve i Skelleftehamn, 794700-1199 får härmed avge årsredovisning för 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 Parketten 1. På fastigheten har under 1957 uppförts ett hus med adress Bogatan 21-29 och innehåller 45 bostadsrättslägenheter. 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 ²
1 rum och kök	6	258
2 rum och kök	27	1 605
3 rum och kök	6	453
4 rum och kök	6	522
Bostäder	45	2 838

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2009	Fönsterbyte	2017	Stam och badrumsrenovering
2013	Motorvärmare	2019	Putsfasad fastighet
2014	Takbyte	2020	Förrådsdörrar, målning garageportar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningslokalen renoverats.

Kommande år planerar styrelsen att dra igång med balkongprojektet.

Föreningen har en underhållsplan av HSB Norr.

Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var den 1 juli 2021 med 2,7 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2022-2023 och beslutat om nya andelstal. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 838 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Kenneth Eriksson	ordförande
Sarfraz Iqbal	ledamot
Birgitta Hedlund	ledamot
Sören Lidman	ledamot
Solvig Lindberg	utsedd av HSB Norr

Sarfraz Iqbal har avgått under bokslutsåret.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kenneth Eriksson och Birgitta Hedlund.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sören Lidman, Birgitta Hedlund, Sarfraz Iqbal och Kenneth Eriksson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Roger Filipsson och Niklas Lundqvist med Roger Filipsson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma beslutas av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-16. Vid stämman deltog 7 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telia
Kabel-TV	Telia
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft
Förvaltaravtal	HSB Norr

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 51 (47) 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

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning i tkr	2 499	2 494	2 364	2 374	2 376
Resultat efter fin.poster i tkr	130	292	90	245	88
Årsavgifter bostäder, kr/m2	838	806	772	772	757
Driftskostnad, kr/m2	567	588	558	540	574
Låneskuld, kr/m2	3 748	3 902	4 056	4 210	4 333
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,2	2,2	1,3	2,4
Yttre underhållsfond, kr/m2	308	353	309	317	254
Sparande, kr/m2 totalyta	208	209	192	224	174
Soliditet i %**	23	19	16	15	13

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 635 690 kr. Under året har föreningen amorterat 437 120 kr vilket motsvarar en amorteringstakt på 24 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	92 000	100 000	1 002 741	1 147 553	292 178
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-12-16			292 178	292 178	-292 178
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-160 251	160 251	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			30 999	-31 000	
Årets resultat					129 917
Upplåtelse under året		550 000			
Vid årets slut	92 000	650 000	1 165 667	1 568 982	129 917

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 568 982
Årets resultat	129 917
Totalt att disponera	1 698 899

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 698 899**

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

OR

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 499 484	2 493 963
Övriga rörelseintäkter	3	51 944	27 004
		<u>2 551 428</u>	<u>2 520 967</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 610 391	-1 674 212
Underhåll	5	-160 251	-
Övriga externa kostnader	6	-141 520	-83 520
Personalkostnader	7	-78 201	-31 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-301 492	-301 495
		<u>-2 291 855</u>	<u>-2 090 814</u>
Rörelseresultat		259 573	430 153
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	772	379
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-130 428	-138 354
		<u>-129 656</u>	<u>-137 975</u>
Resultat efter finansiella poster		129 917	292 178
Resultat före skatt		129 917	292 178
Årets resultat		129 917	292 178

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	12 538 303	12 839 795
Pågående nyanläggningar och förskott	12	56 250	-
		<u>12 594 553</u>	<u>12 839 795</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 595 053</u>	<u>12 840 295</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 949	41 459
Övriga fordringar	13	199	7 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50 714	48 229
		<u>56 862</u>	<u>96 759</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	1 674 180	1 136 237
Summa omsättningstillgångar		<u>1 731 042</u>	<u>1 232 996</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 326 095</u>	<u>14 073 291</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		92 000	92 000
Upplåtelseavgift		650 000	100 000
Yttre underhållsfond		873 490	1 002 741
		<u>1 615 490</u>	<u>1 194 741</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 568 982	1 147 553
Årets resultat		129 917	292 178
		<u>1 698 899</u>	<u>1 439 731</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		<u>3 314 389</u>	<u>2 634 472</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>8 808 250</u>	<u>9 206 750</u>
		8 808 250	9 206 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	1 827 440	1 866 060
Leverantörsskulder		79 367	105 905
Aktuell skatteskuld		3 425	5 962
Fond för inre underhåll	18	2 047	2 047
Övriga skulder	19	12 692	4 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	<u>278 485</u>	<u>247 473</u>
		2 203 456	2 232 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 326 095</u>	<u>14 073 291</u>

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

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 1,9% på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2021/2022	2020/2021
Avgifter	2 377 471	2 287 800
Hysesintäkter	91 852	167 915
Intäkter el	67 738	120 956
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 050	12 089
Intäkter gemensamhetsutrymmen	98	517
	<u>2 547 209</u>	<u>2 589 277</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-47 725	-95 314
	<u>2 499 484</u>	<u>2 493 963</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Andrahandsuthyrningar, uthyrningstillägg.	51 944	27 004
	<u>51 944</u>	<u>27 004</u>

Not 4 Drift

	2021/2022	2020/2021
Fastighetsskötsel	272 844	245 243
Reparationer	31 838	122 644
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	108 308	104 978
Uppvärmning	438 877	426 565
Vatten	177 832	181 817
Renhållning	109 723	105 264
Förvaltningskostnader	348 614	361 944
Försäkring	44 126	45 640
Fastighetsskatt/avgift	29 583	25 942
Kommunikation och media		
Kabel-TV	48 646	49 612
Övriga externa tjänster		4 563
	<u>1 610 391</u>	<u>1 674 212</u>

Not 5 Underhåll

	2021/2022	2020/2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	11 551	
Utfört underhåll huskropp utvändigt, förråd, garage	148 700	
	<u>160 251</u>	

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021/2022	2020/2021
Förbrukningsmaterial	7 544	3 474
Telefon och porto mm	1 600	1 800
Kundförluster	101	272
Bankkostnader och juridiska åtgärder	122 725	55 299
Bolagsverket, fika, årsredovisningar	800	1 325
Medlemskap HSB	8 750	21 350
	<u>141 520</u>	<u>83 520</u>

Not 7 Personalkostnader

	2021/2022	2020/2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	58 860	27 621
Sociala kostnader förtroendevalda	9 658	3 965
Övriga personalkostnader	933	
	<u>69 451</u>	<u>31 586</u>
Försäkring/medlemskap Fastigo	8 750	
Övriga personalkostnader	<u>8 750</u>	

Not 8 Avskrivningar

	2021/2022	2020/2021
Byggnader	301 492	301 495
	<u>301 492</u>	<u>301 495</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021/2022	2020/2021
Övriga ränteintäkter	772	379
	<u>772</u>	<u>379</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021/2022	2020/2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	130 428	138 225
Övriga finansiella kostnader		129
	<u>130 428</u>	<u>138 354</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	15 900 019	15 900 019
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>15 900 019</u>	<u>15 900 019</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 150 224	-2 848 729
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-301 492	-301 495
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-3 451 716</u>	<u>-3 150 224</u>
Bokfört värde byggnader	12 448 303	12 749 795
Bokfört värde mark	90 000	90 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>12 538 303</u>	<u>12 839 795</u>
Taxeringsvärde byggnader:	9 861 000	6 473 000
Taxeringsvärde mark:	2 375 000	1 843 000
Värdeår:	1957	1957

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2022-06-30	2021-06-30
Investering balkonger	56 250	
Redovisat värde vid årets slut	56 250	

Not 13 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Fordran HSB		6 935
Skattekonto	199	136
	199	7 071

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Försäkring, kabel tv, Securitas, HSB Medlemsavgift, Telia Moms	47 686	48 229
	3 028	
	50 714	48 229

Not 15 Bank

	2022-06-30	2021-06-30
Transaktionskonto	1 674 180	1 136 237
	1 674 180	1 136 237

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2022-06-30	2021-06-30
Swedbank 2758225508	2022-11-28	2,633	740 000	760 000
Swedbank 2758328922	2022-09-28	2,247	688 940	707 560
Swedbank 2854006943	2024-08-23	1,29	2 062 500	2 112 500
Swedbank 2859415750	2023-08-25	1,12	7 144 250	7 492 750
Totala skulder på bokslutsdagen			10 635 690	11 072 810
Nästa års amortering			-437 120	-437 120
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 748 480	-1 748 480
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			8 450 090	8 887 210
Totala skulder på bokslutsdagen			10 635 690	11 072 810
Avgår kortfristig del			-1 827 440	-1 866 060
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			8 808 250	9 206 750

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	437 120	437 120
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 390 320	1 428 940
	1 827 440	1 866 060

Not 18 Fond för inre underhåll

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början	2 047	2 047
Vid årets utgång	2 047	2 047

CR

Not 19 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Momsskuld		1 690
Skuld till HSB	12 692	2 932
	<u>12 692</u>	<u>4 622</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2022-06-30	2021-06-30
Räntor	10 669	10 698
Förutbetalda avgifter/hyror	172 578	165 597
Borevision	14 750	13 387
El	9 983	8 547
Fjärrvärme	18 553	17 658
Arvoden	51 952	27 621
Arbetsgivaravgifter		3 965
	<u>278 485</u>	<u>247 473</u>

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-06-30	2021-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttaga panter i fastighet	13 100 000	13 100 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>13 100 000</u>	<u>13 100 000</u>
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Skelleftehamn 2022-11-02



Solvig Lindberg


Sören Lidman


Kenneth Eriksson


Birgitta Hedlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-11-09


Oscar Rosdahl
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

