



# ÅRSREDOVISNING 2022

**HSB:s Brf Älven i Skellefteå**  
794700-1090

**2022-01-01 - 2022-12-31**



**HSB – där möjligheterna bor**

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen för HSB:s Brf Älven i Skellefteå, 794700-1090 får härmed avge årsredovisning för 2022.

**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Falken 4. På fastigheten har under 1942 uppförts ett hus med adress Strandgatan 13 A-C och innehåller 27 lägenheter med bostadsrätt, en hyreslokal samt 11 bilplatser med motorvärmarruttag. Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Västerbotten.

<i>Lägenhetstyp</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	3	108
2 rum och kök	24	1 152
Bostäder	27	1 260
Lokaler	1	58

**Underhåll**

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

*Gjorda underhåll och investeringar*

1996	Ombyggnad kök, badrum samt fasadrenovering	2018	Nya källarfönster
2008	Gemensamhetsel	2018	Ommålning/renovering av fasad
2009	Nytt tak	2018	Nya balkonger
2012	Ombyggnad av ventilation		
2016	5 nya p-platser		

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inget periodiskt underhåll under året.

Styrelsen genomförde den stadenliga besiktningen senast 2022-11-15.. Då konstaterades att det behöver läggas mer grus på gården och mark, vid entre 13C.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

**Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 6,2 % from 2019-01-01 pga nya balkonger. Årsavgifterna sänktes senast med 10% from 2021-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om oförändrade årsavgifter.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 395 kr/mån av lägenhetsinnehavaren fr o m 2021-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 63000 kr.

**Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Erica Frohm	ordförande
Anders Marklund	vice ordförande, vice värd
Erik Von Ahn	sekreterare
Karin Berglund	ledamot
Ingrid Krassas	ledamot
Mikael Karjalainen	utsedd av HSB Norr

**Suppleanter**

Mattias Markström  
Lara Gavina

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Erik Von Ahn och Anders Marklund, samt suppleanter Mattias Markström och Lara Gavina

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Erica Frohm och Anders Marklund två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Mikael Jonsson, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

**Valberedning**

Valberedning har varit Mikael Jonsson med Mikael Jonsson som sammankallande.

**Representanter i HSB Norrs distriktstämma**

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Erica Frohm som ordinarie samt Anders Marklund som suppleant.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22. Vid stämman deltog 8 medlemmar.

**Väsentliga avtal**

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

**Medlemsinformation**

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 33 (30) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	1 330	1 335	1 457	1 475	1 404
Resultat efter fin.poster i tkr	141	213	388	329	-258
Årsavgifter bostäder, kr/m2	973	973	1 081	1 081	1 018
Driftskostnad, kr/m2	608	592	549	596	552
Låneskuld, kr/m2	4 196	4 342	4 489	4 634	4 783
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,4	1,4	1,6	1,9
Yttre underhållsfond, kr/m2	1 124	1 109	1 065	1 032	994
Sparande, kr/m2 totalyta *	298	320	453	408	413
Soliditet i %**	34	32	30	26	20

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 529 996 kr. Under året har föreningen amorterat 112 792 kr, Återstående betalningstid är 49 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	33 400	1 461 936	1 181 879	212 766
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-05-31			212 767	-212 766
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-42 948	42 948	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		63 001	-63 001	
Årets resultat				141 477
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 400</b>	<b>1 481 989</b>	<b>1 374 593</b>	<b>141 477</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 374 593
Årets resultat	141 476
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 516 069</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **1 516 069**

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 330 476	1 334 732
Övriga rörelseintäkter	3	-48	-2
		<u>1 330 428</u>	<u>1 334 730</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-801 073	-780 182
Underhåll		-42 948	-
Övriga externa kostnader	5	-12 900	-12 421
Personalkostnader	6	-47 194	-41 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-208 808	-208 808
		<u>-1 112 922</u>	<u>-1 042 767</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>217 506</b>	<b>291 963</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	8	276	190
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-76 305	-79 387
		<u>-76 029</u>	<u>-79 197</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>141 477</b>	<b>212 766</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>141 477</b>	<b>212 766</b>

**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	7 397 269	7 606 077
		<u>7 397 269</u>	<u>7 606 077</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>7 397 769</b>	<b>7 606 577</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		162	4 902
Avräkning HSB Norr ek för		1 396 688	1 274 925
Övriga fordringar	11	33 653	634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	25 695	24 712
		<u>1 456 198</u>	<u>1 305 173</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 456 198</b>	<b>1 305 173</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 853 967</b>	<b>8 911 750</b>



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

Inbetalda insatser		33 400	33 400
Yttre underhållsfond		1 481 989	1 461 936
		<u>1 515 389</u>	<u>1 495 336</u>

***Fritt eget kapital***

Balanserat resultat		1 374 593	1 181 879
Årets resultat		141 477	212 766
		<u>1 516 070</u>	<u>1 394 645</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****3 031 459      2 889 981*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	13,17	3 943 120	3 808 162
		<u>3 943 120</u>	<u>3 808 162</u>

***Kortfristiga skulder***

Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 586 876	1 915 210
Leverantörsskulder		54 667	52 137
Aktuell skatteskuld		4 223	6 046
Övriga skulder	15	6 700	5 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	226 922	234 474
		<u>1 879 388</u>	<u>2 213 607</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****8 853 967      8 911 750**

**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 1,8 % på anskaffningsvärdet.

*Avskrivningar på inventarier*

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

*Finansiella tillgångar och skulder*

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

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

*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*

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften

1 519 kr/lgh för 2022, 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.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 467 585 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. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022	2021
Avgifter	1 225 596	1 225 596
Hysesintäkter	71 800	71 800
Intäkter el	26 096	27 114
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 984	10 222
	<b>1 330 476</b>	<b>1 334 732</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Betalning hyror avgifter	-48	-2
	<b>-48</b>	<b>-2</b>

**Not 4 Drift**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	102 201	92 524
Reparationer	20 041	13 754
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	59 436	58 385
Uppvärmning	230 430	239 663
Vatten	92 110	89 118
Renhållning	48 948	46 740
Förvaltningskostnader	118 489	124 633
Försäkring	16 759	14 688
Fastighetsskatt/avgift	43 933	39 390
Kommunikation och media		
Datakommunikation	1 200	-
Kabel-TV	67 526	61 287
	<b>801 073</b>	<b>780 182</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Telefon och porto mm	-	200
Kundförluster	-	121
Bolagsverket, årsredovisningar	800	-
Mdlemskap HSB	12 100	12 100
	<b>12 900</b>	<b>12 421</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022	2021
Vicevärd har varit Anders Marklund		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	20 000	17 400
Vicevärd	15 120	14 000

Revisionsarvode enligt stämmobeslut	500	500
Sociala kostnader förtroendevalda	11 574	9 455
	<b>47 194</b>	<b>41 355</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022	2021
Byggnader	199 971	199 971
Markinventarier	8 837	8 837
	<b>208 808</b>	<b>208 808</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	276	190
	<b>276</b>	<b>190</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	76 300	79 325
Övriga finansiella kostnader	5	62
	<b>76 305</b>	<b>79 387</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	11 273 777	11 273 777
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>11 273 777</b>	<b>11 273 777</b>

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-3 677 700	-3 468 892
-Årets utrangering	-	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-208 808	-208 808
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 886 508</b>	<b>-3 677 700</b>

Bokfört värde byggnader	7 387 269	7 596 077
Bokfört värde mark	10 000	10 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>7 397 269</b>	<b>7 606 077</b>

Taxeringsvärde byggnade (Värdeår 1942)r:	11 410 000	9 198 000
Taxeringsvärde mark:	4 492 000	3 246 000

**Not 11 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	33 653	634
	<b>33 653</b>	<b>634</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring, tele 2 och telenor	25 695	24 712
	<b>25 695</b>	<b>24 712</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	1,19	700 000	720 000
Stadshypotek	2027-12-30	1,27	400 609	410 093
Stadshypotek	2023-01-30	1,65	881 250	906 250
Stadshypotek	2027-12-01	1,15	603 470	617 838
Stadshypotek	2022-12-30	1,44	617 834	698 418
Stadshypotek	2024-10-30	1,29	731 037	738 981
Stadshypotek	2025-12-30	4,21	1 104 000	1 128 000
Stadshypotek	2025-12-01	1,19	491 796	503 792
Totala skulder på bokslutsdagen			5 529 996	5 723 372
Nästa års amortering			-112 792	-193 376
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 149 586	-773 504
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 267 618	4 756 492
Totala skulder på bokslutsdagen			5 529 996	5 723 372
Avgår kortfristig del			-1 586 876	-1 915 210
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>3 943 120</b>	<b>3 808 162</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	112 792	193 376
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 474 084	1 721 834
	<b>1 586 876</b>	<b>1 915 210</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Påminnelseavgifter till HSB Norr samt ej inlöst utbetalningskort ang lönen	6 700	5 740
	<b>6 700</b>	<b>5 740</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	5 854	6 675
Förutbetalda avgifter/hyror	102 050	101 129
Borevision	9 321	9 321
EI, Fjärrvärme, sopor, styrelsearvoden	109 697	117 349
	<b>226 922</b>	<b>234 474</b>

**Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
	6 329 000	6 329 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>6 329 000</b>	<b>6 329 000</b>



Denna årsredovisning är digitalt signerad

Erica Frohm

Erik Von Ahn

Anders Marklund

Karin Berglund

Ingrid Krassas

Mikael Karjalainen

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

Mikael Jonsson  
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



**ÅRSREDOVISNING**

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**Förvaltningsberättelsen**

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

**Resultaträkningen**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

**Balansräkningen**

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

**TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN****Drift kostnader**

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

**Underhållskostnader**

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**Värdehöjande underhåll**

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

**Avskrivningar**

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

**Anläggningstillgångar**

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

**Omsättningstillgångar**

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

**Långfristiga skulder**

Är 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.

**Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

**Soliditet**

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

**Föreningens underhållsfond**

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

**Ställda säkerheter**

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE**

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**Vad är en bostadsrättsförening?**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska



foreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

#### Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

#### Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

#### Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

#### Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

#### Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

#### Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader, Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

#### Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

#### Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

#### Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

#### Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

#### Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar

ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En föreningens intakter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

**Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Älven i Skellefteå, org.nr. 794700-1090

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Älven i Skellefteå för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Älven i Skellefteå för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Jonsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**ERICA FROHM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 10:48:56



**INGRID KRASSAS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 13:14:18



**KARIN BERGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 15:09:46



**ERIK VON AHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 16:40:38



**ANDERS MARKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 23:06:18



**MIKAEL KARJALAINEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 10:30:53



**MIKAEL JONSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 14:25:43



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 12:32:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**MIKAEL JONSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 14:29:53



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 12:30:38

