



# ÅRSREDOVISNING 2022

**HSB Brf Laxen i Luleå**  
797000-0753

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Laxen i Luleå, 797000-0753 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens 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 Laxen 6. På fastigheten har under 1947 uppförts ett flerfamiljshus med adress Hermelinsgatan 11 och Stationsgatan 63 A-C och innehåller 19 bostadsrätter och 3 lokaler samt 20 bilplatser med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m<sup>2</sup></i>
1 rum och kök	11	
2 rum och kök	4	
3 rum och kök	3	
5 rum och kök	1	
Bostäder	19	1 009
Lokaler	3	112
Bilplatser med motorvärmare	20	

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

2022	Bytt entrépartier och källardörrar
2021	Målning av husgrund
2020	Fönsterbyte, ny tvättmaskin
2019	Renovering av gästrum, hänggrännor/stuprör
2018	Målning av soprum
2017	Ny parkering/motorvärmarstolpar, gräsmatta, belysning
2016	Byte av lampor trapphus
2014	Rörelsevakt vind, belysning trapphus/källare
2012	Relining

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:  
- Installerat nya entrépartier och källardörrar

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2022-09-12. Då konstaterades att trapphus behöver målas samt att yttertaket behöver ses över.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:  
- Införande av gemensamhetsel  
- Målning av trapphus  
- Renovering eller byte av yttertak

## Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % fr.o.m. 2021-07-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om att höja årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick på bokslutsdagen till i genomsnitt 616 kr/m<sup>2</sup>bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 27 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4 830 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

## Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Malin Rutqvist	ordförande
Liselotte Lundbäck	vice ordförande/sekreterare
Håkan Lundgren	ledamot
Ingela Lundqvist Tano	ledamot
Niklas Söderberg	ledamot
Erik Johansson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Malin Rutqvist, Ingela Lundqvist Tano och Niklas Söderberg.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

## *Firmatecknare*

Firmatecknare har varit Malin Rutqvist, Liselotte Lundbäck och Erik Johansson, två i förening.

## Revisorer

Föreningen har inte kunnat hitta någon revisor inom föreningen. Hela granskningen utförs av revisor utsedd av HSB Riksförbund.

## Valberedning

Valberedning har varit Erika Ullander Bolin och Lennart Pettersson med Erika Ullander Bolin som sammankallande.

## Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant har varit Malin Rutqvist samt Liselotte Lundbäck som ersättare.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. Vid stämman deltog 7 medlemmar.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi
Lokalvård trapphus	Städbolaget i Norr AB
Snöröjning	BDX

### Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåts. Föreningen hade vid årets slut 25 (24) 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	809	808	792	791	788
Resultat efter fin.poster i tkr	85	73	154	3	121
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	616	616	603	603	603
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	506	504	446	562	435
Låneskuld, kr/m2 totalyta	874	883	892	892	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	565	541	532	527	539
Soliditet i %*	57	61	60	51	92
Sparande, kr/m2 totalyta**	150	153	204	69	177

\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

\*\*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 980 000 kronor. Under året har föreningen amorterat 10 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 98 år.

### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	25 255	606 678	1 082 382	72 678
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-15			72 678	-72 678
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		27 000	-27 000	
Årets resultat				85 139
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 255</b>	<b>633 678</b>	<b>1 128 060</b>	<b>85 139</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 128 060
Årets resultat	<u>85 139</u>
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 213 199</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **1 213 199**

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	808 589	811 219
Övriga rörelseintäkter	3	2 414	5 956
		<u>811 003</u>	<u>817 175</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-567 768	-564 803
Underhåll	5	-	-15 375
Övriga externa kostnader	6	-13 368	-24 314
Personalkostnader	7	-48 464	-50 095
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-82 664	-83 163
		<u>-712 264</u>	<u>-737 750</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>98 739</b>	<b>79 425</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69	220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 669	-6 967
		<u>-13 600</u>	<u>-6 747</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>85 139</b>	<b>72 678</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>85 139</b>	<b>72 678</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>85 139</b>	<b>72 678</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>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 592 200	2 382 826
Pågående nyanläggningar och förskott		15 938	-
		<u>2 608 138</u>	<u>2 382 826</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 608 588</b>	<b>2 383 276</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30	-
Aktuell skattefordran		467	-
Avräkning HSB Norr ek för		664 436	526 743
Övriga fordringar	11	1 690	1 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 392	26 610
		<u>694 015</u>	<u>554 853</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>694 015</b>	<b>554 853</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 302 603</b>	<b>2 938 129</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		25 255	25 255
Yttre underhållsfond	13	633 678	606 678
		<u>658 933</u>	<u>631 933</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 128 060	1 082 382
Årets resultat		85 139	72 678
		<u>1 213 199</u>	<u>1 155 060</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>1 872 132</b>	<b>1 786 993</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14,17	980 000	990 000
Leverantörsskulder		40 479	34 147
Aktuell skatteskuld		-	2 959
Övriga skulder	15	5 712	3 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	404 280	120 167
		<u>1 430 471</u>	<u>1 151 136</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 302 603</b>	<b>2 938 129</b>



## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

### *Materiella anläggningstillgångar*

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

### *Avskrivningar på byggnader och markanläggningar*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,4 % 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 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 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022	2021
Avgifter	670 620	664 032
Hysesintäkter	114 361	121 613
Intäkter kabel-tv	17 100	17 100
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 508	5 474
Intäkter gemensamhetsutrymmen	-	3 000
	<u>808 589</u>	<u>811 219</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	2 414	5 956
	<u>2 414</u>	<u>5 956</u>

**Not 4 Drift**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	76 055	46 987
Snöröjning och halkbekämpning	70 522	62 319
Reparationer	3 919	16 900
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	26 994	27 462
Uppvärmning	125 667	126 338
Vatten	44 246	57 173
Renhållning	27 797	27 053
Förvaltningskostnader	80 884	87 902
Försäkring	26 894	25 088
Fastighetsskatt/avgift	36 361	38 841
Kommunikation och media		
Datakommunikation	33 000	33 750
Kabel-TV	15 429	14 990
	<u>567 768</u>	<u>564 803</u>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2022	2021
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	15 375
	<u>-</u>	<u>15 375</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 209	2 322
Telefon och porto m.m.	400	439
Bank- och konsultkostnader	507	10 545
Bolagsverket, gåvor, övrigt	-	1 008
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	10 252	10 000
	<u>13 368</u>	<u>24 314</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2022	2021
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	13 996	13 996
Vicevärd	24 000	24 000
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	-	173
Sociala kostnader	10 268	11 726
	<u>48 464</u>	<u>50 095</u>

Föreningen har inga anställda  
Vicevärd har varit Malin Rutqvist

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022	2021
Byggnader	40 430	40 928
Markanläggningar	42 234	42 235
	<u>82 664</u>	<u>83 163</u>

**Not 9 Årets resultat**

	2022	2021
Årets resultat	85 139	72 678
Reservering till yttre underhållsfond	-27 000	-26 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	15 375
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>58 139</u>	<u>62 053</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	4 588 510	4 588 510
- Årets anskaffningar - entrepartier och källardörrar	292 038	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>4 880 548</b>	<b>4 588 510</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-2 893 841	-2 852 913
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-40 430	-40 928
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 934 271</b>	<b>-2 893 841</b>
 Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar		
- Vid årets början	844 695	844 695
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde markanläggningar</b>	<b>844 695</b>	<b>844 695</b>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-186 538	-144 303
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-42 234	-42 235
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-228 772</b>	<b>-186 538</b>
 Bokfört värde byggnader	2 562 200	2 352 826
Bokfört värde mark	30 000	30 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>2 592 200</b>	<b>2 382 826</b>
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1947):	10 344 000	8 229 000
Taxeringsvärde mark:	6 606 000	6 883 000

**Not 11 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	188	-
Skattekonto	1 502	1 500
	<b>1 690</b>	<b>1 500</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	5 000	5 000
Kabel-tv	3 972	3 857
Försäkring	18 285	17 753
Övrigt	135	-
	<b>27 392</b>	<b>26 610</b>

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	606 678	596 053
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	27 000	26 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-15 375
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>633 678</b>	<b>606 678</b>

N  
/

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Stadshypotek	2023-12-18	3,38 %	980 000	990 000
Totala skulder på bokslutsdagen			980 000	990 000
Nästa års amortering			-10 000	-10 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			970 000	980 000
Totala skulder på bokslutsdagen			980 000	990 000
Avgår kortfristig del			-980 000	-990 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			-	-
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar			10 000	10 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår			970 000	980 000
			<b>980 000</b>	<b>990 000</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	600	600
Upplupna arbetsgivaravgifter	628	628
Momsskuld	4 484	2 635
	<b>5 712</b>	<b>3 863</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Lön	13 996	13 996
Sociala avgifter	3 770	4 185
Räntor	1 378	285
Förutbetalda avgifter/hyror	62 352	63 208
Borevision	11 000	13 400
El	3 327	2 459
Fjärrvärme	19 494	19 702
Övrigt	288 963	2 932
	<b>404 280</b>	<b>120 167</b>

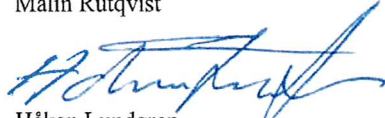
**Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>1 975 400</b>	<b>1 975 400</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Luleå 2023-05-17


  
Malin Rutqvist

  
Liselotte Lundbäck

  
Håkan Lundgren

  
Ingela Lundqvist Tano

  
Niklas Söderberg

  
Erik Johansson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-05-23

  
**Pia Andersson**  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Laxen i Luleå, org.nr. 797000-0753

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Laxen i Luleå för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Laxen i Luleå för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

### 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 23/5 2023



Pia Andersson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor