



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Robertsvik i Luleå

769610-6330

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Robertsvik i Luleå, 769610-6330 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 Rådjuret 3. På fastigheten har under 2009 uppförts två byggnader med adress Timmermansgatan 44-54 och innehåller 78 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

| Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande | Antal | Yta m ² |
|---|-----------|--------------------|
| 2 rum och kök | 18 | |
| 3 rum och kök | 38 | |
| 4 rum och kök | 15 | |
| 5 rum och kök | 7 | |
| Bostäder | <u>78</u> | 6 399 |
| Garageplatser | 78 | |
| Bilplatser med motorvärmare. | 12 | |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt under 2022.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större underhåll.

Under 2022 har föreningen drabbats av juridiska kostnader på 1, 25 miljoner kr på grund av en tvist där dom har fallit i Luleå tingsrätt. Detta gör att föreningen gör ett stort negativt resultat under året. Hovrätten ska pröva domen under 2023.

Årsavgifterna höjdes senast 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat att höja årsavgifterna med 2% från och med 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 599 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2022.

Årets avsättning till underhållsfond 273 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift, 10% av ett prisbasbelopp.

Styrelsens sammansättning:

| | |
|--------------------|--------------------|
| Niklas Flymalm | ordförande |
| Mats Johansson | vice ordförande |
| Katarina Eriksson | sekreterare |
| Ulla Nordmark | ledamot |
| Christina Åkerlund | ledamot |
| Mattias Lundström | utsedd av HSB Norr |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Niklas Flymalm, Katarina Eriksson samt Christina Åkerlund.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmateknare har varit Niklas Flymalm, Christina Åkerlund, Katarina Eriksson och Ulla Nordmark, två i förening.

Revisorer har varit Anna Granberg med Elisabet Hedqvist som suppleant, valda av föreningen samt en HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Bo Åsén (sammankallande) samt Assar Lindqvist.

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Niklas Flymalm samt Mats Johansson som ersättare.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Vid stämman deltog 44 medlemmar.

| <i>Avtalstyp</i> | <i>Leverantör</i> |
|-------------------|-------------------|
| Datakommunikation | Telenor |
| Kabel-TV | Tele 2 |
| Administration | HSB Norr |
| Fastighetsskötsel | HSB Norr |
| El | Luleå Energi |
| Fjärrvärme | Luleå Energi |

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 113 (116) 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 | 4 674 | 4 553 | 4 521 | 4 600 | 4 241 |
| Resultat efter fin.poster i tkr | -795 | 8 | 71 | -29 | 57 |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta | 599 | 599 | 599 | 599 | 590 |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta* | 337 | 306 | 312 | 362 | 293 |
| Låneskuld, kr/m2 totalyta | 6 188 | 6 436 | 6 617 | 6 696 | 6 774 |
| Genomsnittlig ränta lån i % | 1,2 | 1,1 | - | - | - |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta | 467 | 424 | 382 | - | - |
| Soliditet i %** | 73 | 73 | 72 | 72 | 71 |
| Sparande, kr/m2 totalyta*** | 88 | 215 | 234 | - | - |

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Under 2022 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2021. 2021 års nyckeltal har räknats om men 2020 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39 751 250 kr. Under året har föreningen amorterat 593 750 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 67 år. Föreningen har även extraamorterat under året med 1 000 000kr.

Förändring i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Yttre underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-----------------------|-------------------------|------------------------|-----------------|
| Vid årets början | 106 945 000 | 2 726 493 | 1 933 136 | 7 506 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-05-19 | | | 7 506 | -7 506 |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | | - | | |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut | | 273 000 | -273 000 | |
| Årets resultat | | | | -795 038 |
| Vid årets slut | 106 945 000 | 2 999 493 | 1 667 642 | -795 038 |

Resultatdisposition

| | Belopp |
|--|----------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel | |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond | 1 667 642 |
| Årets resultat | -795 038 |
| Totalt att disponera | 872 604 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **872 604**

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> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 673 823 | 4 570 277 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | - | 2 458 |
| | | <u>4 673 823</u> | <u>4 572 735</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift | 4 | -2 162 149 | -2 157 858 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -1 399 421 | -487 493 |
| Personalkostnader | 6 | -82 119 | -92 024 |
| Avskrivningar | 7 | -1 360 149 | -1 372 210 |
| | | <u>-5 003 838</u> | <u>-4 109 585</u> |
| Rörelseresultat | | -330 015 | 463 150 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 8 097 | 3 087 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -473 120 | -458 731 |
| | | <u>-465 023</u> | <u>-455 644</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -795 038 | 7 506 |
| Resultat före skatt | | -795 038 | 7 506 |
| Årets resultat | 10 | -795 038 | 7 506 |

BALANSRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 11,20 | 148 579 395 | 149 930 322 |
| Inventarier | 12 | 31 583 | 40 806 |
| | | <u>148 610 978</u> | <u>149 971 128</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andel i HSB Norr ek för | | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 148 611 478 | 149 971 628 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 4 981 | 1 189 |
| Aktuell skattefordran | | 4 718 | 9 398 |
| Övriga fordringar | 13 | 1 312 931 | 62 569 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 260 247 | 155 722 |
| | | <u>1 582 877</u> | <u>228 878</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| <i>Kassa och bank</i> | | 1 | 1 |
| | | 1 040 532 | 3 001 157 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 623 410 | 3 230 036 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 151 234 888 | 153 201 664 |

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

| | | | |
|----------------------|----|--------------------|--------------------|
| Inbetalda insatser | | 106 945 000 | 106 945 000 |
| Yttre underhållsfond | 15 | 2 999 493 | 2 726 493 |
| | | <u>109 944 493</u> | <u>109 671 493</u> |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------|--|----------------|------------------|
| Balanserat resultat | | 1 667 642 | 1 933 136 |
| Årets resultat | | -795 038 | 7 506 |
| | | <u>872 604</u> | <u>1 940 642</u> |

Summa eget kapital**110 817 097** **111 612 135*****Långfristiga skulder***

| | | | |
|-----------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 20 16 | 21 601 250 | 25 112 500 |
| | | <u>21 601 250</u> | <u>25 112 500</u> |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 17 | 18 150 000 | 16 232 500 |
| Leverantörsskulder | | 117 449 | 100 327 |
| Övriga skulder | 18 | 11 020 | 19 317 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 538 072 | 124 885 |
| | | <u>18 816 541</u> | <u>16 477 029</u> |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**151 234 888** **153 201 664**

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 0,86 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

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.

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 519kr/ 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 ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott.

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 | 3 834 336 | 3 834 336 |
| Hysesintäkter | 450 177 | 449 008 |
| Intäkter el | 250 704 | 179 491 |
| Intäkter vatten | 115 156 | 90 302 |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 16 160 | 7 600 |
| Intäkter gemensamhetsutrymmen | 7 290 | 9 540 |
| | 4 673 823 | 4 570 277 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022 | 2021 |
|--|----------|--------------|
| Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm | - | 2 458 |
| | - | 2 458 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 355 139 | 372 919 |
| Snöröjning och halkbekämpning | 109 576 | 201 679 |
| Reparationer | 56 801 | 51 948 |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning | | |
| El | 323 457 | 305 139 |
| Uppvärmning | 336 814 | 352 546 |
| Vatten | 179 757 | 197 090 |
| Renhållning | 131 195 | 83 479 |
| Förvaltningskostnader | 218 822 | 179 912 |
| Försäkringar | 105 073 | 101 035 |
| Fastighetsskatt/avgift | 118 482 | 113 802 |
| Kommunikation och media | | |
| Datakommunikation | 118 799 | - |
| Kabel-TV | 108 234 | 198 309 |
| | 2 162 149 | 2 157 858 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns) | 58 569 | 34 084 |
| Telefon och porto mm | 1 000 | 644 |
| Juridiska kostnader, bankkostnader | 1 252 673 | 417 122 |
| Bolagsverket, gåvor, övriga externa kostnader | 32 524 | 8 243 |
| Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB | 54 655 | 27 400 |
| | 1 399 421 | 487 493 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter | | |
| Arvoden enligt stämmobeslut | 51 000 | 69 750 |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut | 3 500 | - |
| Övriga personalkostnader | 13 425 | 4 813 |
| Sociala kostnader | 14 194 | 17 461 |
| | 82 119 | 92 024 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2022 | 2021 |
|-------------|------------------|------------------|
| Byggnader | 1 350 927 | 1 351 261 |
| Inventarier | 9 222 | 20 949 |
| | 1 360 149 | 1 372 210 |

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter transaktionskonto | 6 886 | 3 085 |
| Övriga ränteintäkter | 1 211 | 2 |
| | 8 097 | 3 087 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 471 087 | 458 731 |
| Övriga finansiella kostnader | 2 033 | - |
| | 473 120 | 458 731 |

Not 10 Årets resultat

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-----------------|
| Årets resultat | -795 038 | 7 506 |
| Reservering till yttre underhållsfond | -273 000 | -273 000 |
| + Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll | -1 068 038 | -265 494 |

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

Not 11 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i> | | |
| -Vid årets början | 156 295 850 | 156 295 850 |
| Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader | 156 295 850 | 156 295 850 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| -Vid årets början | -11 746 678 | -10 395 417 |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -1 350 927 | -1 351 261 |
| Summa ackumulerade avskrivningar | -13 097 605 | -11 746 678 |
| Bokfört värde byggnader | 143 198 245 | 144 549 172 |
| Bokfört värde mark | 5 381 150 | 5 381 150 |
| Summa bokfört värde byggnader och mark | 148 579 395 | 149 930 322 |
| Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2009): | 125 000 000 | 88 000 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 38 000 000 | 33 000 000 |

Not 12 Inventarier

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> | | |
| -Vid årets början | 380 686 | 334 574 |
| -Nyanskaffningar | - | 46 112 |
| | <u>380 686</u> | <u>380 686</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| -Vid årets början | -339 881 | -318 931 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -9 222 | -20 949 |
| | <u>-349 103</u> | <u>-339 880</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 31 583 | 40 806 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------|------------------|---------------|
| Avräkningskonto HSB Norr | 1 291 410 | - |
| Skattekonto | 21 521 | 31 417 |
| Momsfordran | - | 31 152 |
| | <u>1 312 931</u> | <u>62 569</u> |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl, intäkt el och vatten | 89 948 | - |
| Kabel-tv | 27 251 | 27 412 |
| Fastighetsförsäkring | 110 324 | 105 073 |
| Bredband | 19 501 | 19 500 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 13 223 | 3 737 |
| | <u>260 247</u> | <u>155 722</u> |

Not 15 Fond för yttre underhåll

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Fondbehållning vid årets början | 2 726 493 | 2 453 493 |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut | 273 000 | 273 000 |
| Fondbehållning vid årets slut | 2 999 493 | 2 726 493 |

Not 16 Skulder till kreditinstitut

| | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Swedbank | 2023-02-24 | 1,64% | 7 837 500 | 7 962 500 |
| Swedbank | 2023-12-30 | 0,85% | 9 937 500 | 10 062 500 |
| Stadshypotek | 2024-06-30 | 0,65% | 7 337 500 | 7 462 500 |
| Nordea | 2025-03-19 | 1,95% | 9 301 250 | 9 895 000 |
| Swedbank | 2026-12-22 | 3,83% | 5 337 500 | 5 962 500 |
| Totala skulder på bokslutsdagen | | | <u>39 751 250</u> | <u>41 345 000</u> |
| Nästa års amortering | | | -625 000 | -375 000 |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till | | | <u>-2 500 000</u> | <u>-1 500 000</u> |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | | | 36 626 250 | 39 470 000 |
| Totala skulder på bokslutsdagen | | | 39 751 250 | 41 345 000 |
| Avgår kortfristig del | | | <u>-18 150 000</u> | <u>-16 232 500</u> |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 21 601 250 | 25 112 500 |

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | | |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 625 000 | 375 000 |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår | 17 525 000 | 15 857 500 |
| | 18 150 000 | 16 232 500 |

Not 18 Övriga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt | - | 10 575 |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | - | 8 742 |
| Momsskuld | 11 140 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | -120 | - |
| | 11 020 | 19 317 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Räntor | 17 270 | 10 825 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 394 162 | - |
| Borevision | 22 500 | 22 500 |
| El | 35 505 | 37 034 |
| Fjärrvärme | 52 355 | 54 526 |
| Snöröjning | 8 675 | - |
| Övrigt | 7 605 | - |
| | 538 072 | 124 885 |

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder | 55 000 000 | 55 000 000 |

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 55 000 000 | 55 000 000 |
|--|-------------------|-------------------|

Eventalförpliktelser

| | | |
|--|-------------|-------------|
| | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |
|--|-------------|-------------|

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Niklas Flymalm

Mats Johansson

Katarina Eriksson

Ulla Nordmark

Christina Åkerlund

Mattias Lundström

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

Anna Granberg

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Arsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Robertsvik i Luleå, org.nr. 769610-6330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Robertsvik i Luleå 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Robertsvik i Luleå 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Digitalt signerad av

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

Anna Granberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

NIKLAS FLYMALM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 12:31:38



ULLA NORDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 10:26:40



MATTIAS LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 15:17:01



MATS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 19:46:23



KATARINA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 21:28:26



CHRISTIN ÅKERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 07:34:58



ANNA GRANBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 07:43:17



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 08:55:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ANNA GRANBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 07:41:22



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 08:54:12

