



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Robertsvik i Luleå**  
769610-6330

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Robertsvik i Luleå, 769610-6330 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### 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 inkomstkattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring.

| Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande | Antal | Yta m <sup>2</sup> |
|---|-------|--------------------|
| 2 rum och kök                                       | 18    |                    |
| 3 rum och kök                                       | 38    |                    |
| 4 rum och kök                                       | 15    |                    |
| 5 rum och kök                                       | 7     |                    |
| Bostäder  | 78    | 6 399              |
| Förråd  | 7     | 27                 |
| 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 2023.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen nedan underhåll:

- Byte av nödtelefon i hiss
- Målningsarbeten utomhus samt i trapphus

Under 2022 drabbades föreningen av juridiska kostnader på 1, 25 miljoner kr på grund av en tvist där dom har fallit i Luleå tingsrätt. Under 2023 har Hovrätten ändrat Tingsrättens dom på vissa punkter, samt dömt motparten att stå för del av egna kostnader.

Hovrättsdomen har inneburit att:

- *Beslutet att entlediga den föreningsvalda revisorn under 2019 blivit annullerat.*

Enligt Hovrättens dom avsattes Gösta Åström felaktigt på sammankallad extrastämman 2019-01-14. Anna Granberg valdes som ny förtroendevald revisor och påbörjade sitt arbete att revidera hela verksamhetsåret 2018. Gösta Åström har reviderat verksamhetsåret 2018 fram till extrastämman, men inte varit delaktig i revisionen efter extrastämman 2019-01-14.

- *Kallelsen till föreningsstämman för verksamhetsåret 2018 är ogiltig.*

Den felaktiga kallelsen till ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2018 saknade en bilaga från den då entledigade revisorn Gösta Åström. Den bilagan finns nu bifogad i kallelse till 2024 års föreningsstämma för

verksamhetsår 2023, samt hålls tillgänglig för medlemmarna tillsammans med årsredovisningen för 2018, då formaliabeslut ska tas om.

- *Formaliabesluten från föreningsstämman för verksamhetsåret 2018 måste tas om på föreningsstämman 2024.* Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning, beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, och beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen kommer med på dagordningen på föreningsstämman under 2024.

Föreningen har under 2023 haft juridiska kostnader på 290 000kr, samt erhållit rättegångsersättning på 191 677kr och fått beviljat rättskydd utbetalt med 232 500kr.

Totalt har föreningen haft juridiska kostnader på 1,74 miljoner kr, varav 633 000kr mellan år 2019-2021, 1,25 miljoner kr under 2022 och 290 000kr under 2023. Totalsumman 1,74 miljoner kr är inklusive de erhållna inbetalningarna för rättegångsersättning och rättskydd.

Årsavgifterna höjdes senast 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 5,5% från och med 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 650 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta under 2023.

Årets avsättning till underhållsfond 450 000 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            |
| Christin Åkerlund | ledamot            |
| Mattias Lundström | utsedd av HSB Norr |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mats Johansson och Ulla Nordmark.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Niklas Flymalm, Christin 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 (sammanställande) samt Assar Lindqvist.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. Vid stämman deltog 47 medlemmar varav 38 röstberättigade. Stämman godkände enhälligt första beslut av normalstadgar 2023.

| <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 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 115 (113) 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

|   | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr                         | 4 633 | 4 674 | 4 553 | 4 521 | 4 600 |
| Resultat efter fin.poster i tkr               | 260   | -795  | 8     | 71    | -29   |
| Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt   | 650   | 599   | 599   | 599   | 599   |
| Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %        | 81    | -     | -     | -     | -     |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta *               | 342   | 337   | 306   | 312   | 362   |
| Energikostnad, kr/m2 totalyta                 | 132   | -     | -     | -     | -     |
| Skuldsättning, kr/m2 totalyta                 | 5 863 | 6 188 | 6 436 | 6 617 | 6 696 |
| Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt | 5 888 | -     | -     | -     | -     |
| Genomsnittlig ränta lån i %                   | 2,1   | 1,2   | 1     | -     | -     |
| Räntekänslighet i %                           | 9,6   | -     | -     | -     | -     |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta          | 537   | 467   | 424   | 382   | -     |
| Soliditet i %                                 | 74    | 73    | 73    | 72    | 72    |
| Sparande, kr/m2 totalyta                      | 231   | 88    | 215   | 234   | -     |

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. 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. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en räntökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023 justerades nyckeltalet med juridiska kostnader och ersättning för juridiska kostnader.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen ([hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)).

\* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 676 250 kr. Under året har föreningen amorterat 610 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 år. Föreningen har även extraamorterat 1 462 500kr under året.

#### Förändring i eget kapital

|  | <i>Inbetalda<br/>insatser</i> | <i>Yttre<br/>underhållsfond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                                       | 106 945 000                   | 2 999 493                       | 1 667 642                      | -795 038              |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut 2023-06-14  |                               |                                 | -795 038                       | 795 038               |
| Ianspråktagande av yttre fond<br>enligt styrelsebeslut |                               | -                               | -                              |                       |
| Reservering till yttre fond<br>enligt styrelsebeslut   |                               | 450 000                         | -450 000                       |                       |
| Årets resultat   |                               |                                 |                                | 260 442               |
| <b>Vid årets slut</b>                                  | <b>106 945 000</b>            | <b>3 449 493</b>                | <b>422 604</b>                 | <b>260 442</b>        |

#### Resultatdisposition

|  | <i>Belopp</i>  |
|--|----------------|
| <b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b> |                |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond        | 422 604        |
| Årets resultat   | 260 442        |
| <b>Totalt att disponera</b>                                  | <b>683 046</b> |

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **683 046**

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

**RESULTATRÄKNING**

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 2          | 4 632 758                         | 4 673 823                         |
| Övriga rörelseintäkter                     | 3,22       | 428 710                           | -                                 |
|  |            | <u>5 061 468</u>                  | <u>4 673 823</u>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                                   |                                   |
| Drift                                      | 4          | -2 198 166                        | -2 162 149                        |
| Övriga externa kostnader                   | 5,22       | -417 119                          | -1 399 421                        |
| Personalkostnader                          | 6          | -67 029                           | -82 119                           |
| Avskrivningar                              | 7          | -1 360 149                        | -1 360 149                        |
|  |            | <u>-4 042 463</u>                 | <u>-5 003 838</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>1 019 005</b>                  | <b>-330 015</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 8          | 38 365                            | 8 097                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9          | -796 928                          | -473 120                          |
|  |            | <u>-758 563</u>                   | <u>-465 023</u>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>260 442</b>                    | <b>-795 038</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |            | <b>260 442</b>                    | <b>-795 038</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                      | 10         | <u>260 442</u>                    | <u>-795 038</u>                   |

**BALANSRÄKNING**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                    |                    |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 11,21      | 147 228 469        | 148 579 395        |
| Inventarier                                  | 12         | 22 361             | 31 583             |
|  |            | <u>147 250 830</u> | <u>148 610 978</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                    |                    |
| Andel i HSB Norr ek för                      |            | 500                | 500                |
|  |            | <u>500</u>         | <u>500</u>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>147 251 330</b> | <b>148 611 478</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                    |                    |
| Kundfordringar                               |            | 1 822              | 4 981              |
| Aktuell skattefordran                        |            | -                  | 4 718              |
| Övriga fordringar                            | 13         | 1 460 034          | 1 312 931          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14         | 283 226            | 260 247            |
|  |            | <u>1 745 082</u>   | <u>1 582 877</u>   |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |            |                    |                    |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 15         | 500 000            | -                  |
|  |            | 1                  | 1 040 533          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>2 245 083</b>   | <b>2 623 410</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>149 496 413</b> | <b>151 234 888</b> |



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

|                      |    |                    |                    |
|----------------------|----|--------------------|--------------------|
| Inbetalda insatser   |    | 106 945 000        | 106 945 000        |
| Yttre underhållsfond | 16 | 3 449 493          | 2 999 493          |
|                      |    | <u>110 394 493</u> | <u>109 944 493</u> |

*Fritt eget kapital*

|                     |  |                |                |
|---------------------|--|----------------|----------------|
| Balanserat resultat |  | 422 604        | 1 667 642      |
| Årets resultat      |  | 260 442        | -795 038       |
|                     |  | <u>683 046</u> | <u>872 604</u> |

**Summa eget kapital****111 077 539**      **110 817 097***Långfristiga skulder*

|                             |       |                   |                   |
|-----------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 17,21 | 22 826 250        | 21 601 250        |
|                             |       | <u>22 826 250</u> | <u>21 601 250</u> |

*Kortfristiga skulder*

|  |    |                   |                   |
|--|----|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 18 | 14 850 000        | 18 150 000        |
| Leverantörsskulder                           |    | 186 939           | 117 449           |
| Aktuell skatteskuld                          |    | 742               | -                 |
| Övriga skulder                               | 19 | -806              | 11 020            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 555 749           | 538 072           |
|  |    | <u>15 592 624</u> | <u>18 816 541</u> |

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****149 496 413**      **151 234 888**



## KASSAFLÖDESANALYS

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Rörelseresultat   | 1 019 005                         | -330 015                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                                   |                                   |
| Avskrivningar   | 1 360 149                         | 1 360 149                         |
|   | <u>2 379 154</u>                  | <u>1 030 134</u>                  |
| Erhållen ränta  | 38 365                            | 8 097                             |
| Erlagd ränta  | -775 668                          | -466 675                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 641 851</b>                  | <b>571 556</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  | -16 877                           | -41 068                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   | 54 825                            | 394 048                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 679 799</b>                  | <b>924 536</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Kortfristig placering   | -500 000                          | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-500 000</b>                   | <b>-</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder   | -2 075 000                        | -1 593 750                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-2 075 000</b>                 | <b>-1 593 750</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-895 201</b>                   | <b>-669 214</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>2 331 943</b>                  | <b>3 001 158</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>1 436 742</b>                  | <b>2 331 944</b>                  |
| <b>Likvida medel</b>  |                                   |                                   |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>                               |                                   |                                   |
| Kassa och bank  | 1                                 | 1 040 533                         |
| Avräkning HSB Norr ek för   | 1 436 741                         | 1 291 411                         |
|   | <u>1 436 742</u>                  | <u>2 331 944</u>                  |

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

**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) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

*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 589kr/ lgh för 2023, 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. 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.

*Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

|   | 2023             | 2022             |
|---|------------------|------------------|
| Årsavgifter *                                       | 3 910 872        | 3 834 336        |
| Hysesintäkter                                       | 438 038          | 450 177          |
| Intäkter el   | 184 681          | 250 704          |
| Intäkter vatten                                     | 81 130           | 115 156          |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 7 667            | 16 160           |
| Intäkter gemensamhetsutrymmen                       | 10 370           | 7 290            |
|   | <b>4 632 758</b> | <b>4 673 823</b> |

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme, bredband, kabel-tv och bostadsrättstillägg. Utöver detta tillkommer individuell mätning och debitering av el och vatten.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|   | 2023           | 2022     |
|---|----------------|----------|
| Försäkringsersättningar, andrahandsuthyrningar mm | 4 533          | -        |
| Rättsskydd  | 232 500        | -        |
| Rättegångsersättning                              | 191 677        | -        |
|   | <b>428 710</b> | <b>-</b> |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                     | 2023             | 2022             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                   | 355 740          | 355 139          |
| Snöröjning och halkbekämpning       | 140 069          | 109 576          |
| Reparationer                        | 45 627           | 56 801           |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |                  |                  |
| El                                  | 322 522          | 323 457          |
| Uppvärmning                         | 364 806          | 336 814          |
| Vatten                              | 158 539          | 179 757          |
| Renhållning                         | 133 803          | 131 195          |
| Förvaltningskostnader               | 214 914          | 218 822          |
| Försäkringar                        | 110 324          | 105 073          |
| Fastighetsskatt/avgift              | 123 942          | 118 482          |
| Kommunikation och media             |                  |                  |
| Datakommunikation                   | 118 800          | 118 799          |
| Kabel-TV                            | 109 080          | 108 234          |
|                                     | <b>2 198 166</b> | <b>2 162 149</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2023           | 2022             |
|--|----------------|------------------|
| Förbrukningsmaterial och - inventarier           | 68 393         | 58 569           |
| Telefon och porto mm                             | 2 089          | 1 000            |
| Kundförluster                                    | 110            | -                |
| Juridiska kostnader, bankkostnader               | 292 074        | 1 252 673        |
| Bolagsverket, gåvor, övriga externa kostnader    | 1 000          | 32 524           |
| Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB | 53 453         | 54 655           |
|  | <b>417 119</b> | <b>1 399 421</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b> |               |               |
| Arvoden enligt stämmobeslut                                   | 51 000        | 51 000        |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut                           | 3 500         | 3 500         |
| Övriga personalkostnader                                      | 70            | 13 425        |
| Sociala kostnader   | 12 459        | 14 194        |
|   | <b>67 029</b> | <b>82 119</b> |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|             | 2023             | 2022             |
|-------------|------------------|------------------|
| Byggnader   | 1 350 927        | 1 350 927        |
| Inventarier | 9 222            | 9 222            |
|             | <b>1 360 149</b> | <b>1 360 149</b> |

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2023          | 2022         |
|---|---------------|--------------|
| Ränteintäkter sparkonto                     | 15 827        | 6 886        |
| Ränteintäkter från kortfristiga placeringar | 21 291        |              |
| Övriga ränteintäkter                        | 1 247         | 1 211        |
|   | <b>38 365</b> | <b>8 097</b> |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 795 937        | 471 087        |
| Övriga finansiella kostnader              | 991            | 2 033          |
|   | <b>796 928</b> | <b>473 120</b> |

**Not 10 Årets resultat**

|  | 2023            | 2022              |
|--|-----------------|-------------------|
| Årets resultat   | 260 442         | -795 038          |
| Reservering till yttre underhållsfond                            | -450 000        | -273 000          |
| <b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b> | <b>-189 558</b> | <b>-1 068 038</b> |

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

**Not 11 Byggnader och mark**

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>     |                    |                    |
| - Vid årets början                                    | 156 295 850        | 156 295 850        |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>156 295 850</b> | <b>156 295 850</b> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>        |                    |                    |
| - Vid årets början                                    | -13 097 605        | -11 746 678        |
| - Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -1 350 926         | -1 350 927         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>               | <b>-14 448 531</b> | <b>-13 097 605</b> |
| Bokfört värde byggnader                               | 141 847 319        | 143 198 245        |
| Bokfört värde mark                                    | 5 381 150          | 5 381 150          |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>         | <b>147 228 469</b> | <b>148 579 395</b> |

|  |             |             |
|--|-------------|-------------|
| Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2009): | 125 000 000 | 125 000 000 |
| Taxeringsvärde mark:                     | 38 000 000  | 38 000 000  |

**Not 12 Inventarier**

|  | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|--|-----------------|-----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>                  |                 |                 |
| -Vid årets början  | 380 686         | 380 686         |
|  | <u>380 686</u>  | <u>380 686</u>  |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>           |                 |                 |
| -Vid årets början  | -349 103        | -339 881        |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -9 222          | -9 222          |
|  | <u>-358 325</u> | <u>-349 103</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <b>22 361</b>   | <b>31 583</b>   |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                          | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB Norr | 1 436 742        | 1 291 410        |
| Skattekonto              | 22 249           | 21 521           |
| Momsfordran              | 1 043            | -                |
|                          | <u>1 460 034</u> | <u>1 312 931</u> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                               | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl, intäkt el och vatten    | 94 192         | 89 948         |
| Ränteintäkter                 | 5 100          | -              |
| Kabel-tv                      | 27 613         | 27 251         |
| Fastighetsförsäkring          | 124 668        | 110 324        |
| Bredband                      | 19 501         | 19 501         |
| Övriga förutbetalda kostnader | 12 152         | 13 223         |
|                               | <u>283 226</u> | <u>260 247</u> |

**Not 15 Kortfristiga placeringar**

|                                       | <i>Räntesats</i> | <i>Löptid</i> | 2023-12-31     | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|---------------|----------------|------------|
| Fasträntekonto                        | 3,6 %            | 230920-240320 | 500 000        | -          |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> |                  |               | <u>500 000</u> | <u>-</u>   |

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Fondbehållning vid årets början                   | 2 999 493        | 2 726 493        |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut | 450 000          | 273 000          |
| <b>Fondbehållning vid årets slut</b>              | <b>3 449 493</b> | <b>2 999 493</b> |

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

|   | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|---|--------------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Nordea  | 2024-02-26               | 4,55%        | 7 262 500          | 7 837 500          |
| Stadshypotek  | 2024-06-30               | 0,65%        | 7 212 500          | 7 337 500          |
| Nordea  | 2025-03-19               | 1,95%        | 9 176 250          | 9 301 250          |
| Swedbank  | 2026-12-22               | 3,83%        | 5 212 500          | 5 337 500          |
| Stadshypotek  | 2027-12-30               | 3,15%        | 8 812 500          | 9 937 500          |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       |                          |              | <u>37 676 250</u>  | <u>39 751 250</u>  |
| Nästa års amortering                                  |                          |              | -712 500           | -625 000           |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till        |                          |              | <u>-2 850 000</u>  | <u>-2 500 000</u>  |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till       |                          |              | 34 113 750         | 36 626 250         |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       |                          |              | 37 676 250         | 39 751 250         |
| Avgår kortfristig del                                 |                          |              | <u>-14 850 000</u> | <u>-18 150 000</u> |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                          |              | <b>22 826 250</b>  | <b>21 601 250</b>  |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld       |                   |                   |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 712 500           | 625 000           |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår     | 14 137 500        | 17 525 000        |
|  | <u>14 850 000</u> | <u>18 150 000</u> |

**Not 19 Övriga skulder**

|                             | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Momsskuld                   | -806              | 11 140            |
| Övriga kortfristiga skulder | -                 | -120              |
|                             | <u>-806</u>       | <u>11 020</u>     |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                             | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntor                      | 38 529            | 17 270            |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 385 069           | 394 162           |
| Borevision                  | 22 500            | 22 500            |
| El                          | 37 313            | 35 505            |
| Fjärrvärme                  | 59 315            | 52 355            |
| Snöröjning                  | 6 818             | 8 675             |
| Övrigt                      | 6 205             | 7 605             |
|                             | <u>555 749</u>    | <u>538 072</u>    |

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|  | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder | <u>55 000 000</u> | <u>55 000 000</u> |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>              | <b>55 000 000</b> | <b>55 000 000</b> |
| <i>Eventalförpliktelser</i>  | <i>Inga</i>       | <i>Inga</i>       |

**Not 22 Exceptionella intäkter/kostnader**

Under 2022 drabbades föreningen av juridiska kostnader på 1,25 miljoner kr på grund av en tvist där dom har fallit i Luleå tingsrätt. Under 2023 har Hovrätten ändrat Tingsrättens dom på vissa punkter, samt dömt motparten att stå för del av egna kostnader.

Hovrättsdomen har inneburit att:

- Beslutet att entlediga den föreningsvalda revisorn under 2019 blivit annullerat.
- Kallelsen till föreningsstämman för verksamhetsåret 2018 är ogiltig.
- Formaliabelsluten från föreningsstämman för verksamhetsåret 2018 måste tas om på föreningsstämman 2024.

Föreningen har under 2023 haft juridiska kostnader på 290 000kr, samt erhållit rättegångsersättning på 191 677kr och fått beviljat rättskydd utbetalt med 232 500kr.



**Underskrifter**

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

---

Niklas Flymalm

---

Mats Johansson

---

Katarina Eriksson

---

Ulla Nordmark

---

Christin Åkerlund

---

Mattias Lundström

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

---

Anna Granberg  
*Av föreningen vald revisor*

---

Eeva-Riitta Salminen  
*BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor*

### Årsredovisning

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, liksom 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen under förutsättningen att årsredovisningen för räkenskapsår 2018 först har fastställts.

### 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.

Enligt Hovrättsdom den 7 juni 2023 ska beslut om fastställande av resultat -och balansräkning för verksamhetsåret 2018 tas om.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen där styrelsen beskriver den tvisten som pågått sedan 2019 och där Hovrättsdomen fallit under 2023. Av förvaltningsberättelsen samt not 22 framgår vilka ekonomiska konsekvenser denna tvist har orsakat till föreningen.

### 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 2023 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 under förutsättningen att stämman först beslutar om resultatdisposition enligt förslag i årsredovisningen 2018.

### 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn 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.

Enligt Hovrättsdom den 7 juni 2023 ska beslut om fastställande av resultat -och balansräkning samt beslut om disposition av resultatet för verksamhetsåret 2018 tas om.

### 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 överträdelser 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 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-02 kl. 13:59:47



**ULLA NORDMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:22:56



**MATTIAS LUNDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:49:26



**MATS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:33:48



**KATARINA ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 13:24:40



**CHRISTIN ÅKERLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:30:00



**ANNA GRANBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:43:27



**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:36:13



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-07 kl. 14:44:58



**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:35:42

