

Årsredovisning för

Brf Stålet

797000-0134

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Stålet, 797000-0134 har härmed upprättat 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 fastigheterna Kamreraren 1-14, Gjutaren 2-7 och Grindvaktan 2-11 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 30 byggnader och 120 lägenheter uppförda. På fastigheterna har under 1947-55 uppförts byggnader med adress Läraregatan 20-27, Långgatan 40-42, Ringgatan 40-53, Storstigen 19-23 och Yrkesgatan 44-56. Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
Bostäder	120	7 200
Garageplatser	54	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2014 Rörinstallationer	2018 Energioptimering
2014 Fjärrvärmeanslutning	2019 Armaturbyte
2015 Rörinstallationer	2020 Trapphusrenovering samt markarbeten kring garage
2016 Målning och fasadrenovering	2021 Dränering Långgatan 40, samt påbörjat målning och panelbyte på flera av husen
2018 Relining	2022 Avslutat målning och panelbyte på flertal hus

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Avslutat målning och panelbyten på flertalet hus

De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Översyn ska ske av balkongerna i området
- Fortsättning av markarbeten (bl.a. asfaltering)
- Översyn av grönytor och utemiljö
- Planering av en samlingslokal

Planerade åtgärder ska finansieras med egna och lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 150kr/bostadsrätt/månad samt garage med 50kr/mån from 2022-07-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat höja årsavgifterna med 365kr/bostadsrätt/månad samt garage med 50 kr/mån from 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 715 kr/m² bostadslägenhetsyta år 2022.

Årets avsättning till underhållsfond 237 800 kr överensstämmer med budget.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Kjell Öberg	ordförande
Jan Bäckström	vice ordförande
Mikael Persson	ledamot
Ted Edvin Sjöberg	ledamot
Jonas Lindström	ledamot

Suppleanter

Maja Kempén
Marit Hansén, avgick 2022-08-07
Markus Ek

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamot Kjell Öberg, Jan Bäckström, Jonas Lindström samt suppleant Markus Ek.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kjell Öberg, Jan Bäckström två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulf Sundbom, vald av föreningen samt utsedd revisor från KPMG.

Valberedning

Valberedning har varit Hans Manderstedt (sammankallande) samt Lennart Mukka och Siv Andersson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. Vid stämman deltog 30 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 140 (140) medlemmar.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	5 584	5 480	5 314	5 223	5 194
Resultat efter fin.poster i tkr	-51	147	-514	-262	720
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	715	700	680	660	660
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	584	566	537	489	409
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 402	3 100	3 141	2 842	2 879
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	0,9	1	1,2	1,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	153	134	101	145	165
Soliditet i %*	8,2	9,1	8,5	9,8	11
Sparande, kr/m2 totalyta**	148	144	139	104	171

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

År 2020 skiljer sig beräkningen av nyckeltalen något från tidigare år på grund av att det tidigare år räknats med en lokalyta om 864 kvm i den totala ytan. Föreningen har i dagsläget inga lokaler, det som tidigare utgjorde denna yta var garage.

År 2020, 2021 och 2022 har endast yta för bostäder räknas med i totalytan.

Nedan följer omräknade nyckeltal för år 2019, baserat på samma totalyta som i beräkningen för nyckeltalen 2020 (7200 kvm).

- Driftskostnad, kr/m2 totalyta: 548 kr (489 kr)
- Låneskuld, kr/m2 totalyta: 3183 kr (2842 kr)
- Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta: 163 kr (145 kr)
- Sparande, kr/m2 totalyta**: 117 kr (104 kr)

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 493 531 kr. Under året har föreningen amorterat 325 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 75 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Reservfond</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	186 000	966 540	1 053 837	146 741
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-09			146 741	-146 741
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-100 093	100 093	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		237 800	-237 800	
Årets resultat				-50 983
Vid årets slut	186 000	1 104 247	1 062 871	-50 983

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 062 871
Årets resultat	-50 983
Totalt att disponera	1 011 888

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 011 888
--------------------------------	------------------

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

ℓ

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	5 584 155	5 479 551
Övriga rörelseintäkter	3	153 906	1 942
		<u>5 738 061</u>	<u>5 481 493</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-4 206 103	-4 078 326
Underhåll	5	-100 093	-
Övriga externa kostnader	6	-66 240	-48 302
Personalkostnader	7	-123 337	-118 411
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 018 739	-890 202
		<u>-5 514 512</u>	<u>-5 135 241</u>
Rörelseresultat		223 549	346 252
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	182	272
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-274 713	-199 783
		<u>-274 531</u>	<u>-199 511</u>
Resultat efter finansiella poster		-50 982	146 741
Resultat före skatt		-50 982	146 741
Årets resultat	11	-50 983	146 741

2

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	12,20	26 161 923	23 371 131
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	1 142 881
		<u>26 161 923</u>	<u>24 514 012</u>
Summa anläggningstillgångar		26 161 923	24 514 012
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		1 382 816	824 130
Övriga fordringar	14	41 518	32 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	317 854	312 499
		<u>1 742 188</u>	<u>1 169 065</u>
<i>Kassa och bank</i>		904	98 668
Summa omsättningstillgångar		1 743 092	1 267 733
SUMMA TILLGÅNGAR		27 905 015	25 781 745

2

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Reservfond		186 000	186 000
Yttre underhållsfond	16	1 104 247	966 540
		<u>1 290 247</u>	<u>1 152 540</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 062 871	1 053 837
Årets resultat		-50 983	146 741
		<u>1 011 888</u>	<u>1 200 578</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 302 135	2 353 118
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,20	15 312 500	17 681 031
		<u>15 312 500</u>	<u>17 681 031</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	9 181 031	4 637 500
Leverantörsskulder		304 289	290 940
Aktuell skatteskuld		13 277	13 523
Övriga skulder		780	1 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	791 003	803 953
		<u>10 290 380</u>	<u>5 747 596</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 905 015	25 781 745

u

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,6% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäkteredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

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

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

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

☺

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	5 148 000	5 040 000
Hysesintäkter	246 351	223 131
Intäkter el*	173 413	188 923
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 391	27 593
	<u>5 584 155</u>	<u>5 479 647</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-96
	<u>5 584 155</u>	<u>5 479 551</u>

*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	153 906	1 942
	<u>153 906</u>	<u>1 942</u>

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	403 897	397 379
Snöröjning och halkbekämpning	92 150	75 362
Reparationer	378 805	272 216
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	514 337	511 925
Uppvärmning	920 729	969 710
Vatten	451 015	453 537
Renhållning	208 382	213 081
Förvaltningskostnader	562 203	529 955
Försäkring	161 063	156 448
Fastighetsskatt/avgift	199 650	188 440
Kommunikation och media		
Datakommunikation	182 113	182 113
Kabel-TV	131 759	128 160
	<u>4 206 103</u>	<u>4 078 326</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll mark	100 093	
	<u>100 093</u>	

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Lokalhyra, förbrukningsmtrl	43 342	28 153
Telefon och porto mm	3 444	2 000
Kundförluster	68	60
Risikkostnader, bankkostnader, konsultarvoden mm	1 961	1 821
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 525	8 480
Förenings och medlemsaktivitet, sponsring	14 900	7 788
	<u>66 240</u>	<u>48 302</u>

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	94 000	92 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	1 000
Försäkring/medlemskap	450	450
Övriga personalkostnader	2 250	130
Sociala kostnader	25 637	24 831
	123 337	118 411

Medelantal anställda - föreningen har ingen anställd personal

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	1 012 871	884 335
Markanläggningar	5 868	5 867
	1 018 739	890 202

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter transaktionskonto	12	3
Övriga ränteintäkter	170	269
	182	272

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	274 287	199 688
Övriga finansiella kostnader	426	95
	274 713	199 783

Not 11 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	-50 983	146 741
Reservering till yttre underhållsfond	-237 800	-237 800
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	100 093	-
+ Överskott /- Underskott efter disposition av underhåll	-188 690	-91 059

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

2

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	34 945 000	34 712 124
-Årets anskaffningar, målning och fasadrenovering	3 809 531	232 876
-Årets utrangeringar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	38 754 531	34 945 000
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 674 969	-10 784 766
-Årets utrangering	-	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 018 739	-890 203
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 693 708	-11 674 969
 Bokfört värde byggnader	26 060 823	23 270 031
Bokfört värde mark	101 100	101 100
Summa bokfört värde byggnader och mark	26 161 923	23 371 131
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1947):	55 805 000	50 789 000
Taxeringsvärde mark:	27 932 000	27 547 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående målning och panelbyte flertalet hus, samt asfaltering	-	1 142 881
Redovisat värde vid årets slut	-	1 142 881

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	6 197	6 000
Skattekonto	35 321	26 436
	41 518	32 436

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	314 475	309 007
Momsfordran	3 379	3 492
	317 854	312 499

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	966 540	728 740
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	237 800	237 800
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-100 093	-
Fondbehållning vid årets slut	1 104 247	966 540

Handwritten mark

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
SEB	2027-07-28	3,83	2 475 000	-
SEB	2026-04-28	2,67	4 337 500	-
SEB	2025-04-28	0,7	4 350 000	4 400 000
SEB	2024-04-28	0,96	4 350 000	4 400 000
SEB	2023-04-28	0,89	4 237 500	4 287 500
SEB	2023-12-28	0,5	4 743 531	4 843 531
SEB	2022-04-28	1,29	-	4 387 500
Totala skulder på bokslutsdagen			24 493 531	22 318 531

Nästa års amortering	-350 000	-300 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	-1 400 000	-1 200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	22 743 531	20 818 531

Totala skulder på bokslutsdagen	24 493 531	22 318 531
Avgår kortfristig del	-9 181 031	-4 637 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	15 312 500	17 681 031

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	350 000	300 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	8 831 031	4 337 500
	9 181 031	4 637 500

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	14 738	14 115
Förutbetalda avgifter/hyror	495 298	467 146
Revisionsarvode	15 300	15 000
El	61 767	57 553
Fjärrvärme	140 500	144 161
Snöröjning	-	25 987
Övrigt	63 400	79 991
	791 003	803 953

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	26 076 000	26 076 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	26 076 000	26 076 000
---	-------------------	-------------------

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-----------------------------	-------------	-------------

Underskrifter

Luleå 2023-05-12.....

Kjell Öberg

Mikael Persson

Jonas Lindström

Jan Bäckström

Ted Edvin Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-22.....

Ulf Sundbom

Av föreningen vald revisor

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor, KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stålet, org. nr 797000-0134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stålet för år 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stålet för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Luleå den

22 maj 2023

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Ulf Sundbom
Av föreningen vald 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 handlingar 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförelse. 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.