



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen 36:an, Luleå

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Luleå.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Niklas Nilsson	Ordförande
Heléne Hedman	Ledamot
Sara Lejon	Ledamot
Per Morin	Ledamot
Helena Olsson	Ledamot

Ida Adolfsson	Suppleant
William Lindsbro	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Mats Bengtson	Ordinarie Extern	Mb63 Revison AB
---------------	------------------	-----------------

### Valberedning

Robert Karlsson  
Anita Lindfors  
Maria Widmark

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ankan 15	1946	Luleå

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

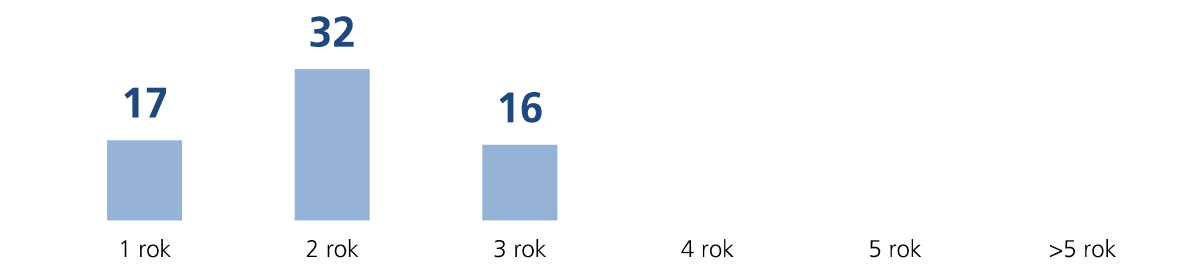
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 821 m<sup>2</sup>, varav 3 372 m<sup>2</sup> utgör boyta och 449 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lackat Nails	70 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Arcticshop AB	44 m <sup>2</sup>	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Elektronisk bokning
Hobbyrum	För enklare praktiska arbeten
Övernattninglägenhet	Kan hyras av medlemmarna. För 100 kr/natt
Tvättstuga	Elektronisk bokning
Gym/motionsrum	Elektronisk bokning
Målerirum	Lokal avsedd enbart för måleriarbeten.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2021-02-19.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning	2022	Ska utföras vart sjätte år
Hobbyrum	2021	Inredning
Motionsrum/gym	2021	Inredning
Åtgärd tak	2021	Enklare reparationsåtgärder från takbesiktning
Bokningssystem	2020	Tvättstuga/bastu
Hobbyrum/pannrum	2020	Renovering
Gårdsplan	2020	Åtgärdsarbete avseende nuvarande grönytor
Kontroll av tak på Ankan 15	2020	Kontroll av tak
Låscylindrar och handtag	2019	Samtliga dörrar
Omklädningsrum bastu	2019	Renovering
Efterjustering termostatbyte	2019	Värme
Okulär kontroll avlopp	2019	Konsultation
Soprumsdörr	2019	Automatöppning med kod
Termostatbyte element	2018	Värme
Cirkulationspump	2017 - 2018	Värme
OVK besiktning samt åtgärder	2016	
Värmekabel i hängränna och stuprör	2016	
Installation entredörr damfrisering	2016 - 2017	
Nytt gästrum inkl. badrum samt byte av hobbyrum	2016	
Byte två tvättmaskiner och ny torktumlare	2016	
Automatisk branddörrsstängning	2015	
Byte av Tvättmaskiner, Torkskåp	2014	
Installerat bredband	2014	Bredbandsbolaget
Målning av Trapphus	2013 - 2014	
Byte av panel i bastu	2012	
Omläggning garagetak	2012	
Belysning trapphus	2011 - 2012	Bytt till LED-armaturer
Dränering fasad framsida	2009	
Renovering/uppdatering av hissar	2008 - 2011	
Byte av entrédörrar	2007	
Tätning av ventilationskanaler kök	2005 - 2006	I samband med OVK
Lagning av tegelfasad	2004	
Renovering av balkonger	2002	Om- och utbyggnad samt inglasning av 55 st
Rörstambyte	1993	
Fönsterbyte	1993	
Omputsning av fasad	1992	
Omläggning av tak	1991	
Isolering av vind	1990	
Nyinstallation hiss	1988	
Com Hem bredband		För individuell inkoppling
Planerat underhåll	År	Kommentar
Försök till att förbättra självdragsventilationen	2023	I samverkan med GK, genom att modifiera skorstensstosar på tak

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Tele2 (Com Hem)
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum
Lägenhetsförteckning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum
Teknisk förvaltning	Gunnar Karlson Sverige AB
Hissar	Kone
Snöröjning	BDX
Städning	Städbolaget
Dörrmattor	Elis

## Föreningens ekonomi

2022 var som bekant ett väldigt speciellt år. Krig och inflation har gjort att styrelsen fått utföra höjningar i avgifterna, både under året och framöver.

Några av föreningens lån har löpt ut under 2022 och resterande löper ut 2023 och dessa kommande räntehöjningar har en stor del i att avgifterna behövt höjas.

Vi har tidigare år haft en fondplacering på runt 100.000 kr hos Handelsbanken som vi under året sålt av och istället amorterat på ett av lånen. Fokus ligger på att hålla nere större underhåll under de tuffare åren med höga räntor, men fortfarande minska skuldsättningen på lånen i samma takt som tidigare.

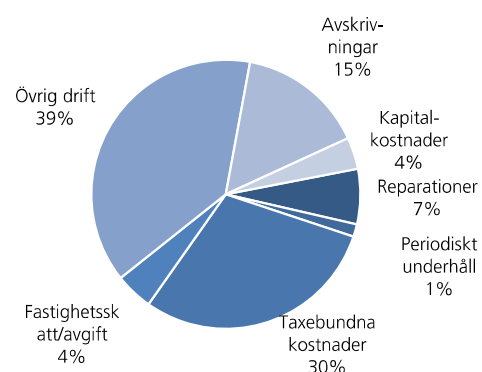
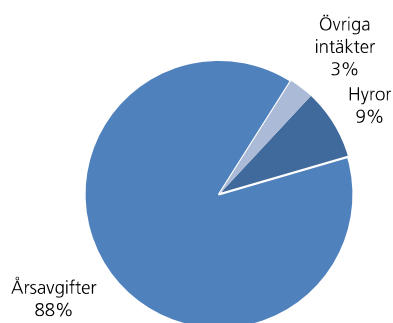
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 306 190</b>	<b>1 505 411</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 605 145	2 535 927
Finansiella intäkter	6 370	231
Minskning kortfristiga fordringar	268 876	0
	<b>2 880 391</b>	<b>2 536 158</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 046 250	2 233 099
Finansiella kostnader	97 194	65 929
Ökning av kortfristiga fordringar	0	170 793
Minskning av långfristiga skulder	350 172	248 332
Minskning av kortfristiga skulder	17 358	17 226
	<b>2 510 974</b>	<b>2 735 379</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 675 607</b>	<b>1 306 190</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>369 417</b>	<b>-199 221</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har styrelsen mest utfört löpande underhåll och reparationer. Ett lite större jobb som var planerat sen tidigare år var byte av ytterdörren till lägenheten G. Det utfördes under våren och blev nu en bättre lämpad ytterdörr i till lägenheten istället för en kall aluminiumdörr.

OVK, som ska utföras vart sjätte år, utfördes under april. Nästkommande besiktning kommer ske 2028.

Vi har även lyckats hitta en ny hyresgäst till lokalen i A, som stått tom större delen av 2021 och 2022.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	684	674	674	674
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	192	245	254	250
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 416	2 520	2 594	2 666
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	24	22	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	95	94	86	89
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	39	39	37
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	25	17	26	37
Soliditet (%)	11	10	11	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	83	-148	-701	-804
Nettoomsättning (tkr)	2 571	2 519	2 529	2 524

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 372 m<sup>2</sup> bostäder och 449 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	70 642	0	0	70 642
Upplåtelseavgifter	266 826	0	0	266 826
Fond för yttre underhåll	178 037	172 578	-143 579	149 038
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>515 505</b>	<b>172 578</b>	<b>-143 579</b>	<b>486 506</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	481 603	-172 578	-4 708	658 889
Årets resultat	82 654	82 654	148 287	-148 287
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>564 257</b>	<b>-89 924</b>	<b>143 579</b>	<b>510 602</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 079 762</b>	<b>82 654</b>	<b>0</b>	<b>997 108</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	82 654
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	654 181
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-172 578
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>564 257</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

37 812
<b>602 069</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 571 301	2 518 518
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 844	17 409
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 605 145</b>	<b>2 535 927</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 791 204	-1 918 218
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 575	-173 156
Personalkostnader	Not 6	-79 471	-141 725
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-385 417	-385 417
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 431 667</b>	<b>-2 618 516</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>173 478</b>	<b>-82 589</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 370	231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 194	-65 929
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-90 824</b>	<b>-65 698</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>82 654</b>	<b>-148 287</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>82 654</b>	<b>-148 287</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,17	7 865 718	8 251 135
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 865 718</b>	<b>8 251 135</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 869 218</b>	<b>8 254 635</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 355	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 692 331	1 326 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	168 915
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 695 686</b>	<b>1 495 145</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 14	0	100 000
		<b>0</b>	<b>100 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 695 686</b>	<b>1 595 145</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 564 903</b>	<b>9 849 779</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		337 468	337 468
Fond för yttre underhåll	Not 15	178 037	149 038
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>515 505</b>	<b>486 506</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		481 603	658 889
Årets resultat		82 654	-148 287
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>564 257</b>	<b>510 602</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 079 762</b>	<b>997 108</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	2 230 304	3 112 707
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 230 304</b>	<b>3 112 707</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	5 917 550	5 385 319
Leverantörsskulder		71 057	57 384
Skatteskulder		3 399	7 767
Övriga skulder		4 751	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	258 081	289 495
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 254 838</b>	<b>5 739 965</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 564 903</b>	<b>9 849 779</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 305 298	2 271 235
Hyror lokaler	86 154	109 802
Hyror parkering	48 150	42 800
Hyror garage	84 350	87 150
Hyror förråd	4 066	3 971
Hyresrabatt	2 287	-13 722
Elintäkter	5 400	4 200
Överlåtelse/pantsättning	15 215	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 978	10 314
Gästlägenhet	9 300	2 600
Öresutjämnning	103	168
	<b>2 571 301</b>	<b>2 518 518</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	15 731	0
Övriga intäkter	18 113	17 409
	<b>33 844</b>	<b>17 409</b>

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	8 426	3 323
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 700	4 781
	Snöröjning/sandning	82 587	66 410
	Städning entreprenad	88 550	85 500
	Städning enligt beställning	13 765	5 319
	Mattvätt/Hyrmattor	18 674	16 233
	OVK Obl. Ventilationskontroll	25 919	0
	Hissbesiktning	8 226	8 001
	Myndighetstillsyn	9 628	0
	Gemensamma utrymmen	1 051	57 305
	Gård	7 470	746
	Serviceavtal	194 040	180 652
	Förbrukningsmateriel	5 127	6 113
	Brandskydd	499	0
		<b>465 663</b>	<b>434 383</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	12 300	0
	Tvättstuga	11 853	4 428
	Sophantering/återvinning	0	1 209
	Källare	4 161	0
	Bastu/pool	3 995	15 723
	Entré/trapphus	8 911	5 750
	Lås	3 049	5 189
	VVS	11 324	52 232
	Värmeanläggning/undercentral	7 125	0
	Ventilation	0	16 665
	Elinstallationer	45 542	51 156
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 209
	Hiss	0	2 908
	Tak	0	40 036
	Fasad	0	17 940
	Mark/gård/utemiljö	7 345	0
	Garage/parkering	34 188	4 753
	Skador/klotter/skadegörelse	17 232	0
	Vattenskada	2 642	0
		<b>169 667</b>	<b>219 198</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	21 625
	Entré/trapphus	37 813	0
	VVS	0	121 954
		<b>37 813</b>	<b>143 579</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	111 512	93 394
	Värme	364 123	357 608
	Vatten	189 879	149 218
	Sophämtning/renhållning	81 615	81 852
		<b>747 129</b>	<b>682 072</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	100 437	95 655
	Självrisk	0	71 400
	Kabel-TV	38 706	42 805
	Bredband	115 795	115 502
		<b>254 938</b>	<b>325 362</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>115 995</b>	<b>113 625</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 791 204</b>	<b>1 918 218</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Medlemsinformation	0	2 888
	Tele- och datakommunikation	7 160	5 684
	Juridiska åtgärder	30 297	0
	Hysesförluster	0	100
	Revisionsarvode extern revisor	14 806	14 375
	Föreningskostnader	14 825	7 746
	Styrelseomkostnader	800	1 500
	Förvaltningsarvode	66 833	65 388
	Förvaltningsarvoden övriga	2 719	0
	Administration	25 296	7 000
	Korttidsinventarier	6 589	35 077
	Konsultarvode	6 250	33 398
		<b>175 575</b>	<b>173 156</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 478	109 300
	Sociala kostnader	18 993	32 425
		<b>79 471</b>	<b>141 725</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	376 017	376 017
	Förbättringar	9 400	9 400
		<b>385 417</b>	<b>385 417</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 471 975	19 471 975
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 471 975</b>	<b>19 471 975</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 220 840	-10 835 423
	Årets avskrivningar enligt plan	-385 417	-385 417
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 606 257</b>	<b>-11 220 840</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 865 718</b>	<b>8 251 135</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	56 250	56 250
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 055 000	27 055 000
	Taxeringsvärde mark	22 624 000	22 624 000
		<b>49 679 000</b>	<b>49 679 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	47 800 000	47 800 000
	Lokaler	1 879 000	1 879 000
		<b>49 679 000</b>	<b>49 679 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	195 645	195 645
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>195 645</b>	<b>195 645</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-195 645	-195 645
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-195 645</b>	<b>-195 645</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	66 063	66 063
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>66 063</b>	<b>66 063</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-66 063	-66 063
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-66 063</b>	<b>-66 063</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	16 724	20 040
	Klientmedel hos SBC	621 164	491 026
	Räntekonto hos SBC	1 054 443	815 164
		<b>1 692 331</b>	<b>1 326 230</b>
<b>Not 13</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Telefon	0	168 915
		<b>0</b>	<b>168 915</b>
<b>Not 14</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2021-12-31</b>
	SEB Penningmarknadsfond	0	100 000
		<b>0</b>	<b>100 000</b>
<b>Not 15</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	149 038	149 038
	Reservering enligt stadgar	172 578	149 037
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-143 579	-149 037
	<b>Vid årets slut</b>	<b>178 037</b>	<b>149 038</b>

**Not 16** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,950 %	514 302	586 302	2023-10-30
SEB	0,890 %	2 496 690	2 560 310	2023-10-30
SEB	3,900 %	2 278 012	2 325 720	2025-09-01
Swedbank	2,750 %	1 413 302	1 553 762	2023-01-30
Handelsbanken	2,750 %	1 445 548	1 471 932	2023-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 147 854</b>	<b>8 498 026</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 917 550	-5 385 319	
		<b>2 230 304</b>	<b>3 112 707</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 008 034 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 17** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 058 500	10 058 500

**Not 18** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	0	62 075
Sociala avgifter	0	19 504
Ränta	24 617	9 019
Avgifter och hyror	2 287	198 897
Avgifter och hyror	231 177	0
	<b>258 081</b>	<b>289 495</b>

**Not 19** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 kommer endast mindre planerade underhåll utföras. Styrelsen, tillsammans med GK, avser att försöka förbättra självdragsventilationen genom att utföra förändringar på skorstenstosarna på taket. Detta framgick under förra årets OVK, där kontrollanten ansåg att ett förbättrat självdrag skulle hjälpa ventilationen i föreningen, om detta är möjligt att utföra.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Luleå den / 2023

Niklas Nilsson  
Ordförande

Heléne Hedman  
Ledamot

Sara Lejon  
Ledamot

Per Morin  
Ledamot

Helena Olsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mats Bengtson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf 36:an i Luleå  
Org.nr. 797000-1470

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf 36:an i Luleå för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *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.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf 36:an i Luleå för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

Sundsvall den som framgår av digital signering

Mats Bengtson  
Auktoriserad revisor FAR

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)