



## ÅRSREDOVISNING 2022-07-01 - 2023-06-30

**HSB:s Brf Röllekan i Skellefteå**  
794700-1058



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Röllekan i Skellefteå, 794700-1058 får härmed avge årsredovisning för 2022-07-01 - 2023-06-30.

### 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 Röllekan 2. På fastigheten har under 1957 uppförts bostadshus med adress Getbergsvägen 24, 26, 28, 30, 32, 34 och Ängesvägen 5 och innehåller 67 bostadsrätter. Dessutom finns 6 lokaler och 70 bilplatser. Alla lokaler är inte uthyrda. Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	9	398,5
2 rum och kök	16	928,5
3 rum och kök	36	2 398,5
4 rum och kök	6	565,5
Bostäder	67	4 291
Lokaler	7	1 051
Bilplatser med motorvärmare.	70	

### Underhåll

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

#### Tidigare gjorda underhåll och investeringar

1988 Fasadbeklädnad	2015 3-fas el till alla lägenheter
1994 Stambyte kök badrum	2015 Rörelsestyrda LED-armaturer i trapphus, källargång, samtliga förråd och gemensamhetsutrymmen.
1994 Fönsterbyten	2016 Nytt miljösoptum
2005 Gemensamhetsel	2017 Ny torktumlare
2006 Entrédörr lägenheter, byte dörrblad och karm	2017 Anpassat soptum till förvaring
2007 Takomläggning	2018 Renovering övernattningslägenhet/gemensamhetslokal
2007 Motorvärmarstyrning	2020 Renovering tvättstuga
2008 Inst värme bageri Pizzeria	2020 Relining
2012 Byte tak Ängesvägen	2022 Nya inglasade balkonger
2013 Renovering av lokal (Bageriet)	
2014 Yttre miljö (gårdsplanen)	
2015 Fsader, fasadskivor och fönsterbleck mot söder	

ers

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder. Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen och vid besiktningen framkom inget större underhållsbehov.

Styrelsen har en underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen ett nytt tak på de lokaler som nyttjas som affärsdel samt nya ytterdörrar och entréer. Utöver detta gör styrelsen en översyn av energibesparande åtgärder/investeringar.

Under året har föreningen via två extrastämmor beslutat att ändra räkenskapsår från juli- juni till jan-dec. De nya stadgarna registrerades i okt 2023. Nästa bokslutstillfälle kommer därmed bli per 2024-12-31.

Föreningen har under året överklagat bygglov på grannfastigheten Röllekan 3. Inget slutgiltigt rättsligt beslut är ännu fattat. För överklagandeprocessen har föreningen anlitat en jurist till en total kostnad av 110 tkr.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2020-07-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023-2024 och beslutat om höjning av årsavgifterna med 3 % från och med 2023-07-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 735 kr/m2.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet per år av lägenhetsinnehavaren

Årets avsättning till underhållsfond 103 000 kr överensstämmer med underhållsplan och budget.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ida Lindberg	ordförande
Ulf Wikner	vice ordförande
Emelie Pettersson (Avgått under året)	sekreterare
Ola Lundqvist	ledamot
Andrea Stenlund	ledamot
Bennet Areljung	ledamot
Maria Lundqvist	ledamot/vicevärd
Solweig Widmark Andersson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ida Lindberg, Ulf Wikner och Andrea Stenlund

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bennet Areljung, Ulf Wikner, Maria Lundqvist och Ida Lindberg, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Anton Viksten med Eva Asplund som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit Gunnar Andersson (sammankallande) och Per Renling.

  
ers

## Representanter i HSB Norr

Föreningens representanter i HSB Norr har varit Ida Lindberg samt Ulf Wikner

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-07. Inga motioner hade inkommit.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-09 med anledning av antagande av HSBs normalstadgar 2023 samt ändring av bokslutsår. Ytterligare extra föreningsstämma hölls 2023-06-08 för att anta de nya stadgarna i andra läsningen. Båda stämmorna beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna samt att ändra till bokslutsperiod jan-dec.

## Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft
Försäkringar	Länsförsäkringar
Parkeringsövervakning	Q-Park
Fastighetsjour, upplåsning och Störningsjour	Securitas

## Medlemsinformation

Under året har 4 (9) lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 82 (80) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att ett antal bostadsrätter har flera ägare. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning i tkr	3 687	3 607	3 634	3 359	3 344
Resultat efter fin.poster i tkr	-118	-146	761	813	60
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	735	735	735	679	679
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	475	455	436	387	458
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 452	3 480	2 179	845	881
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,4	1,1	1,2	1,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	582	552	535	514	492
Sparande, kr/m2 totalyta*	102	146	194	229	97
Soliditet i %**	26	25,6	32	49,5	49

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 441 615 kr. Under året har föreningen amorterat 497 636 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	156 426	574 314	3 004 997	3 250 780	-145 915
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-145 915	145 915
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			103 000	-103 000	
Årets resultat					-118 084
<b>Vid årets slut</b>	<b>156 426</b>	<b>574 314</b>	<b>3 107 997</b>	<b>3 001 865</b>	<b>-118 084</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 001 865
Årets resultat	-118 085
<b>Totalt att disponera</b>	<b>2 883 780</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **2 883 781**

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

*ers*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 687 485	3 606 976
Övriga rörelseintäkter	3	30 114	60 887
		<u>3 717 599</u>	<u>3 667 863</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-2 537 188	-2 474 808
Underhåll		-	-10 257
Övriga externa kostnader	5	-160 001	-24 686
Personalkostnader	6	-197 860	-152 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-665 010	-505 787
Övriga rörelsekostnader	8	-	-426 239
		<u>-3 560 060</u>	<u>-3 593 972</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>157 539</b>	<b>73 891</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	331	235
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-275 954	-220 041
		<u>-275 623</u>	<u>-219 806</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-118 084</b>	<b>-145 915</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-118 084</b>	<b>-145 915</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-118 084</b>	<b>-145 915</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	23 379 178	24 200 919
Inventarier	12	14 477	21 715
		<u>23 393 655</u>	<u>24 222 634</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		1 515	1 515
		<u>1 515</u>	<u>1 515</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 395 170</b>	<b>24 224 149</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 764	4 269
Avräkning HSB Norr ek för		2 249 327	2 329 692
Övriga fordringar	14	14 714	8 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	126 304	141 631
		<u>2 413 109</u>	<u>2 484 279</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 413 109</b>	<b>2 484 279</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 808 279</b>	<b>26 708 428</b>

ers

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		156 426	156 426
Upplåtelseavgift		574 314	574 314
Yttre underhållsfond	16	3 107 997	3 004 997
		<u>3 838 737</u>	<u>3 735 737</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 001 865	3 250 780
Årets resultat		-118 084	-145 915
		<u>2 883 781</u>	<u>3 104 865</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>6 722 518</b>	<b>6 840 602</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	16 873 067	17 026 490
		<u>16 873 067</u>	<u>17 026 490</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	1 568 548	1 912 761
Leverantörsskulder		105 328	304 637
Aktuell skatteskuld		15 359	10 669
Fond för inre underhåll	19	48 286	48 286
Övriga skulder	20	33 439	70 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	441 734	494 716
		<u>2 212 694</u>	<u>2 841 336</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 808 279</b>	<b>26 708 428</b>



## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

### *Materiella anläggningstillgångar*

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

### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,82 % på anskaffningsvärdet.

### *Avskrivningar på inventarier*

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

### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Skulder till kreditinstitut*

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

### *Övriga tillgångar och skulder*

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

### *Intäktsredovisning*

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

### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/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 ett skattemässigt underskott uppgående till 243 153 kr.

### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015-2016 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022/2023	2021/2022
Avgifter	3 153 984	3 153 984
Hysesintäkter	418 037	320 224
Intäkter el	110 833	115 948
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	17 055	19 393
Intäkter gemensamhetsutrymmen	3 456	3 456
	<u>3 703 365</u>	<u>3 613 005</u>

*Avgår*

Avgiftsbortfall	-	-1 709
Rabatter/Avdrag	-15 880	-4 320
	<u>3 687 485</u>	<u>3 606 976</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Andrahandsuthyrningar och övriga avgifter	30 114	60 887
	<u>30 114</u>	<u>60 887</u>

**Not 4 Drift**

	2022/2023	2021/2022
Fastighetsskötsel	400 524	374 878
Snöröjning och halkbekämpning	14 259	11 397
Reparationer	201 482	86 810
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	323 085	228 635
Uppvärmning	465 152	467 424
Vatten	282 971	350 032
Renhållning	112 435	108 372
Förvaltningskostnader	338 212	469 974
Försäkring	64 731	51 011
Fastighetsskatt/avgift	140 913	134 024
Kommunikation och media		
Datakommunikation	114 504	114 685
Kabel-TV	78 920	77 566
	<u>2 537 188</u>	<u>2 474 808</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022/2023	2021/2022
Förbrukningsmtrl	4 227	799
Telefon och porto mm	3 127	7 034
Konstaterade förluster		3 404
Konsultarvoden	102 550	
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	25 168	1 398
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	24 929	12 051
	<u>160 001</u>	<u>24 686</u>

**Not 6 Personalkostnader**

2022/2023 2021/2022

Vicevärd har varit Maria Lundqvist

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter**

*Kostnader för arvoden*

Arvoden enligt stämmobeslut	114 350	83 522
Öriga arvoden	14 700	
Vicevärd	26 500	26 500
Bilersättningar	3 608	9 117
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	34 242	16 563
Försäkring/medlemskap Fastigo		12 050
Övriga personalkostnader	460	1 726
Arbetsgivaravgifter		717

**197 860 152 195**

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

2022/2023 2021/2022

Byggnader	657 772	505 787
Inventarier	7 238	

**665 010 505 787**

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

2022/2023 2021/2022

Restvärdesavskrivning balkonger		426 239
---------------------------------	--	---------

**426 239**

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

2022/2023 2021/2022

Övriga ränteintäkter	331	235
----------------------	-----	-----

**331 235**

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

2022/2023 2021/2022

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	275 637	219 555
Övriga finansiella kostnader	317	486

**275 954 220 041**

*ll N  
ers*

**Not 11 Byggnader och mark**

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	36 145 463	22 332 805
- Årets nyanskaffning, relining		321 862
- Årets nyanskaffning, balkonger (kreditfaktura)	-163 969	13 531 365
- Årets nyanskaffning, wc Lokal		391 693
- Årets nyanskaffning, betongplatta matkällare		252 087
- Årets utrangering, balkog		-684 349
	<u>35 981 494</u>	<u>36 145 463</u>
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-12 131 524	-11 883 848
- Årets utrangering, balkong		258 111
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-657 772	-505 787
	<u>-12 789 296</u>	<u>-12 131 524</u>
 Bokfört värde byggnader	<u>23 192 198</u>	<u>24 013 939</u>
Bokfört värde mark	<u>186 980</u>	<u>186 980</u>
	<b>23 379 178</b>	<b>24 200 919</b>
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1957) :	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark:	10 445 000	10 445 000

**Not 12 Inventarier**

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	97 233	97 233
	<u>97 233</u>	<u>97 233</u>
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-75 518	-75 518
- Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-7 238	
	<u>-82 756</u>	<u>-75 518</u>
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 477</b>	<b>21 715</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar**

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		7 347 563
Relining		321 862
Nya inglasade balkonger		8 587 267
WC lokal		391 693
Betongplatts matkällare Ängesv.		252 087
Omklasificering		-16 900 472
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<b>-</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Moms	7 415	2 765
Skattekonto	7 299	5 922
	<u>14 714</u>	<u>8 687</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetald moms	6 838	22 022
Home Solutions, Securitas, Telenor, Telia, Elintäkter	119 466	119 609
	<u>126 304</u>	<u>141 631</u>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2023-06-30	2022-06-30
Fondbehållning vid årets början	3 004 997	2 903 254
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	103 000	112 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-10 257
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>3 107 997</b>	<b>3 004 997</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	Ränte konv. datum	Ränta	2023-06-30	2022-06-30
Stadshypotek	2026-12-01	1,28%	1 505 770	1 675 110
Stadshypotek	2026-10-30	4,01%	1 415 125	1 431 113
Stadshypotek	2024-04-30	1,07%	1 083 220	1 095 528
Stadshypotek	2029-01-30	1,15%	7 162 500	7 312 500
Stadshypotek	2029-10-30	1,57%	7 275 000	7 425 000
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>18 441 615</u>	<u>18 939 251</u>
Nästa års amortering			-497 636	-497 636
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-1 990 544</u>	<u>-1 990 544</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			15 953 435	16 451 071
Totala skulder på bokslutsdagen			18 441 615	18 939 251
Avgår kortfristig del			<u>-1 568 548</u>	<u>-1 912 761</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>16 873 067</b>	<b>17 026 490</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	497 636	497 636
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 070 912	1 415 125
	<u>1 568 548</u>	<u>1 912 761</u>

**Not 19 Fond för inre underhåll**

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början	48 286	52 784
Uttag under året	-	-4 498
<b>Vid årets utgång</b>	<b>48 286</b>	<b>48 286</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Personalens källskatt	3 312	42 879
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 081	26 788
Momsskuld	27 626	
Övriga kortfristiga skulder	420	600
	<u>33 439</u>	<u>70 267</u>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

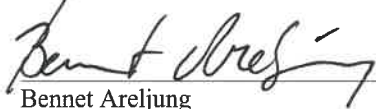
	2023-06-30	2022-06-30
Räntor	33 956	31 801
Förutbetalda avgifter/hyror	213 286	299 359
Borevision	13 750	13 750
Skellefteå kraft el - fjv, styrelsearvode, Brf revisor	180 742	149 806
	<u>441 734</u>	<u>494 716</u>

**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-06-30	2022-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Uttaga panter i fastighet	<u>19 275 000</u>	<u>19 275 000</u>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<u>19 275 000</u>	<u>19 275 000</u>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Underskrifter**

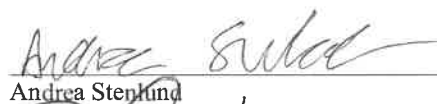
Skellefteå 2023-11-22



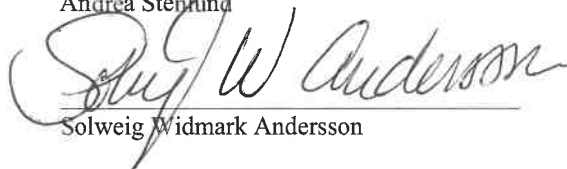
Bennet Areljung



Maria Lundqvist



Andrea Stenlund



Solweig Widmark Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-11-22



Anton Viksten

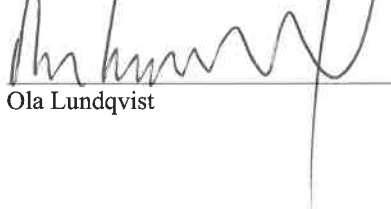
Av föreningen vald revisor



Ida Lindberg



Ulf Wikner



Ola Lundqvist

2023-11-30



BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Röllekan i Skellefteå, org.nr. 794700-1058

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Röllekan i Skellefteå för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 Röllekan i Skellefteå för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

### 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 ersättningsskyldighet 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

2023-11-30

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

Anton Viksten  
Av föreningen vald revisor