

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Luleå Freja 2

769611-5869

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Freja 2, 769611-5869 får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Freja 2. På fastigheten har under 1945 uppförts 6 flerbostadshus i två våningar med adresserna Genvägen 16, 18, 22, 24, 28 och 30 och innehåller 36 bostadslägenheter, varav en hyresrätt. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens försäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
3 rum och kök	36	2 592
Bostäder	36	2 592
Varav hyreslägenhet	1	72
Bilplatser	69	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2006	Motorvärmcentraler	2015	Asfaltering, belysning cykelparkering
2008	Byte stam- och radiatorventiler	2016	Byte belysning o ytterdörr i tvättstuga
2008	Fjärrvärmecentral	2016	Nya snörasskydd monterade
2008	Dränering	2016	Altandörrar utbytta
2010	Stammar (relining)	2017	Elektronisk bokningssystem tvättstuga
2011-2012	Fasadmålning	2017	Nya motorvärmrutttag med digital anslutning
2011-2012	Nya ytterdörrar samt skärmtak	2018	Utbyte belysningsarmaturer till led
2013	Fasadmålning carportar	2021	Målat om carportar och staket
2015	Nya vindskydd o staket	2022	Infördring wc-ledningar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort följande större investeringar och underhållsåtgärder:

- Uppbyggnad av brandskyddsväggar mellan lägenheter i källargång.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2022-10-16. Under besiktningen konstaterades att fastigheterna är i bra skick. Inget behov av åtgärder.

De närmsta åren planerar styrelsen att byta ut radiatorer.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2,6 % fr.o.m. 2022-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat att höja årsavgifterna med 8,4 % fr.o.m. 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 746 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2022.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars Wallgren	ordförande
Svein Rörnes	vice ordförande
Leif Lundberg	sekreterare
Malin Taavola	ledamot
Ola Christoffersson	ledamot

Suppleanter

Ulla-Britt Palo Häggqvist
Pia Larsson
Kerstin Lindström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Svein Rörnes, Ola Christoffersson, Ulla-Britt Palo Häggqvist, Pia Larsson och Kerstin Lindström.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Svein Rörnes, Leif Lundberg och Lars Wallgren, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Ann-Christin Rönnkvist vald av föreningen samt KPMG.

Valberedning

Valberedning har varit Joel Carlsson, Linnea Sjölund och Denise Sundvall med Joel Carlsson som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-06. Vid stämman deltog 14 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 51 (52) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	2 332	2 326	2 277	2 131	2 242
Resultat efter fin.poster i tkr	-457	-51	205	116	69
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	746	727	713	647	692
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	563	540	440	493	484
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 690	4 709	4 728	4 748	5 073
Genomsnittlig ränta lån i %	2,4	1,5	1,6	1,6	1,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	129	255	231	212	170
Sparande, kr/m2 totalyta*	194	229	327	266	259
Soliditet i %**	47,6	49,1	49	48,6	46,9

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 156 250 kr. Under året har föreningen amorterat 50 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 243 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	9 876 709	1 330 307	660 587	376 411	-51 045
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-07-06				-51 046	51 045
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-399 104	399 104	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			74 000	-74 000	
Årets resultat					-456 904
Vid årets slut	9 876 709	1 330 307	335 483	650 469	-456 904

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	650 469
Årets resultat	-456 903
Totalt att disponera	193 566

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **193 566**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 332 387	2 326 023
Övriga rörelseintäkter	3	13 688	-
		<u>2 346 075</u>	<u>2 326 023</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 458 739	-1 399 247
Underhåll	5	-399 104	-88 140
Övriga externa kostnader	6	-116 139	-84 660
Personalkostnader	7	-66 671	-66 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-560 498	-555 972
		<u>-2 601 151</u>	<u>-2 194 081</u>
Rörelseresultat		-255 076	131 942
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		164	116
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-201 992	-183 103
		<u>-201 828</u>	<u>-182 987</u>
Resultat efter finansiella poster		-456 904	-51 045
Resultat före skatt		-456 904	-51 045
Årets resultat	10	-456 904	-51 045

10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,21	21 480 102	21 819 279
Inventarier	12	39 423	48 311
Pågående nyanläggningar och förskott	13	557 193	185 263
		<u>22 076 718</u>	<u>22 052 853</u>
Summa anläggningstillgångar		22 076 718	22 052 853
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		104	-
Aktuell skattefordran		4 606	6 766
Avräkning HSB Norr ek för		2 301 348	2 461 546
Övriga fordringar	14	160 607	216 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	95 031	111 651
		<u>2 561 696</u>	<u>2 796 382</u>
Summa omsättningstillgångar		2 561 696	2 796 382
SUMMA TILLGÅNGAR		24 638 414	24 849 235



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>			
Inbetalda insatser		9 876 709	9 876 709
Upplåtelseavgift		1 330 307	1 330 307
Yttre underhållsfond	16	335 483	660 587
		11 542 499	11 867 603
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		650 469	376 411
Årets resultat		-456 904	-51 045
		193 565	325 366
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		11 736 064	12 192 969
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	7 831 250	7 856 250
		7 831 250	7 856 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	4 325 000	4 350 000
Leverantörsskulder		376 592	117 208
Övriga skulder	19	13 828	679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	355 680	332 129
		5 071 100	4 800 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 638 414	24 849 235

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 2,3 % 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 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder.

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 stadgar. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	1 932 769	1 883 948
Hysesintäkter	269 104	322 859
Intäkter el	119 985	107 623
Intäkter bredband	52 500	52 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 218	11 421
Intäkter gemensamhetsutrymmen	4 500	-
	<u>2 386 076</u>	<u>2 378 351</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-53 689	-52 328
	<u>2 332 387</u>	<u>2 326 023</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Fakturerade kostnader, försäkringsersättningar	13 688	-
	<u>13 688</u>	<u>-</u>

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	317 712	156 266
Snöröjning och halkbekämpning	31 907	67 616
Reparationer	83 832	166 736
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	139 745	149 151
Uppvärmning	251 445	267 513
Vatten	158 395	144 141
Renhållning	85 554	86 579
Förvaltningskostnader	158 261	144 893
Försäkring	67 744	68 220
Fastighetsskatt/avgift	54 684	52 524
Kommunikation och media		
Datakommunikation	76 323	63 424
Kabel-TV	33 137	32 184
	<u>1 458 739</u>	<u>1 399 247</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	399 104	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	88 140
	<u>399 104</u>	<u>88 140</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	73 901	27 760
Telefon och porto mm	1 000	2 156
Kundförluster	-	60
Konsultarvoden, bankkostnader	39 813	53 415
Bolagsverket, övriga kostnader	1 425	1 269
	<u>116 139</u>	<u>84 660</u>

o

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	48 000	48 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Övriga personalkostnader	961	352
Sociala kostnader	15 710	15 710
	<u>66 671</u>	<u>66 062</u>

Föreningen har inga anställda

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	514 321	508 789
Inventarier	8 888	9 893
Markinventarier	37 289	37 290
	<u>560 498</u>	<u>555 972</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	201 410	183 103
Övriga finansiella kostnader	582	-
Summa	<u>201 992</u>	<u>183 103</u>

Not 10 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	-456 904	-51 045
Reservering till yttre underhållsfond	-74 000	-151 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	399 104	88 140
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>-131 800</u>	<u>-113 905</u>

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

3

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	22 921 101	22 996 917
-Årets anskaffningar	-	-
-Omklassificering	212 433	-75 816
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader och markanl.	23 133 534	22 921 101
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 963 782	-5 445 936
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-551 610	-546 079
-Omklassificering	-	28 233
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 515 392	-5 963 782
Bokfört värde byggnader	16 171 336	16 473 225
Bokfört värde markanläggningar	446 806	484 095
Bokfört värde mark	4 861 961	4 861 960
Summa bokfört värde byggnader och mark	21 480 103	21 819 280
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1955):	21 469 000	16 800 000
Taxeringsvärde mark:	7 600 000	5 800 000

Not 12 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	139 741	63 925
-Omklassificering	-	75 816
	139 741	139 741
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-91 430	-53 304
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-8 888	-9 893
-Omklassificering	-	-28 233
	-100 318	-91 430
Redovisat värde vid årets slut	39 423	48 311

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	185 263	184 163
Årets anskaffningar	584 363	1 100
Omklassificering	-212 433	-
Redovisat värde vid årets slut	557 193	185 263

Pågående projekt avser renovering av Genvägen 30.

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	67 507
Skattekonto	160 607	148 912
	160 607	216 419



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	70 456	67 744
Bredband	9 000	9 000
Kabel Tv	8 531	8 283
Övrigt	7 044	26 624
	95 031	111 651

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	660 587	597 727
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	74 000	151 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-399 104	-88 140
Fondbehållning vid årets slut	335 483	660 587

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2023-03-28	3,845 %	1 500 000	1 525 000
Swedbank	2023-03-28	3,845 %	2 800 000	2 800 000
Swedbank	2024-04-25	1,550 %	2 150 000	2 150 000
Swedbank	2024-04-25	1,550 %	2 306 250	2 331 250
Swedbank	2026-04-24	1,280 %	3 400 000	3 400 000
Totala skulder på bokslutsdagen			12 156 250	12 206 250
Nästa års amortering			-50 000	-50 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-200 000	-200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 906 250	11 956 250
Totala skulder på bokslutsdagen			12 156 250	12 206 250
Avgår kortfristig del			-4 325 000	-4 350 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 831 250	7 856 250

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	50 000	50 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 275 000	4 300 000
	4 325 000	4 350 000

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	13 828	679
	13 828	679

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Lön	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Räntor	19 690	22 926
Förutbetalda avgifter/hyror	187 635	174 410
Revision	18 500	11 445
El	19 342	18 431
Fjärrvärme	37 794	39 207
Övrigt	7 009	-
	<u>355 680</u>	<u>332 129</u>

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

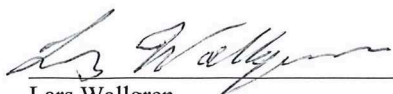
	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	13 315 000	13 315 000

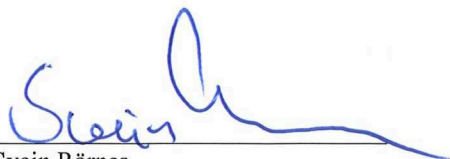
Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Luleå 2023-05-15


Lars Wallgren


Svein Rörnes



Leif Lundberg


Malin Taavola


Ola Christoffersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-05-24


Ann-Christin Rönnkvist
Av föreningen vald revisor


Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Luleå Freja 2, org. nr 769611-5869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Luleå Freja 2 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 Bostadsrättsföreningen Luleå Freja 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 revisorssed 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 revisorssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 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.

Anmärkningar

Det framgår av 6 kap. 9 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar att ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår. Föreningsstämman avseende det räkenskapsår som avslutades den 31 december 2021 avhölls den 6 juli 2022, vilket innebär att ordinarie föreningsstämma inte hölls inom den tid som anges i nyss nämnda bestämmelse.

Föreningen har vid två tillfällen inte deklarerat skatter och avgifter i tid.

Luleå den 24 maj 2023



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Ann-Christin Rönkvist
Förtroendevald 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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