



# ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB brf Heden i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Heden i Skellefteå, 794700-1132 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 fastigheterna Kannan 2 samt Bägaren 1, 3, 4. På fastigheten har under 1968 och 1969 uppförts 16 hus med adressen Myntgatan 9-115 (udda nummer) och innehåller 416 lägenheter, 3 hyreslokaler, 25 garage och 416 bilplatser samt ca 50 gästparkeringsplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	78	2 921
2 rum och kök	132	8 245
3 rum och kök	182	14 658
4 rum och kök	24	2 430
Bostäder	416	28 254
Lokaler	3	
Garageplatser	25	
Bilplatser med motorvärmare.	416	

### Underhåll

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

1990	Fjärrvärme	2015	Nya fönster och fasader
1992	Ombyggnad fasader	2016	Styrning värme och ventilation
2003	Stambyte, badrum och ventilation	2017	Nya lägenhetsdörrar och nytt låssystem
2005	Gemensamhetsel	2018	Spolning av avloppsnet
2007	Takreovering	2018	Byte av värmväxlare samt rep av balkongnosar
2007	Elombyggnad trapphus	2019	Byte tvättutrustning
2007	Motorvärmare med P-platser	2021	Relining
2007	Cykelförråd och vindskydd	2022	Dränering, Underhåll av studielokal, nya grillplatser
2011	Fastighetsboxar och nya lekplatser	2023	Ny IMD-anläggning lägenheter

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen renoverat ett gemensamhetsutrymme som tidigare använts för vävning. Lokalen kommer fortsättningsvis att användas som studielokal och vara tillgänglig för bokning av föreningens medlemmar. Därtill har ny IMD-anläggning för längenheterna installerats.samt grillplatserna upprustats.

Under året har balkongprojektet fortskridit. Projektet innebär att alla befintliga balkonger kommer byggas ut och glasas in. Tom 2023-06-30 hade balkongerna på Myntgatan 93-115 färdigstälts. Balkongerna kommer att färdigställas och besiktas i etapper, varpå de berörda lägenhetsinnehavarna kommer betala en högre avgift med 226-448 kr beroende på balkongens storlek. Projektet förväntas fortgå till slutet av 2024. Budgeten för projektet uppgår till 67 mkr, varav ca 47 mkr kommer att finanseras via lån.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen och påträffade då inte några större underhållsåtgärder.

## Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var 2014-07-01 med 4%. Föreningen har på en extra föreningsstämma per 2023-05-31 beslutat om att finansiera balkongprojektet genom att höja avgifterna enligt nedan;

- De som har en balkong som är ca 3 meter får en höjning med 226 kr/ mån.
- De som har en balkong som är ca 6 meter får en höjning med 403 kr/ mån.
- De som har en balkong som är ca 7 meter får en höjning med 448 kr/ mån.
- De som inte har någon balkong påverkas ej av någon höjning.

Stämman beslutade även att avgiftshöjningen skulle ske genom justering av andelstalen. Den totala avgiftshöjningen uppgår i genomsnitt till 8 %. Styrelsen har beslutat att avgiftshöjningen ska ske när balkongen är färdigställd varpå full avgiftshöjning kommer få genomslag när projektet är färdigställt i slutet av 2024.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023-2024 och beslutat om att inte höja avgifterna ytterligare fr.o.m. 2023-07-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 689 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

## Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Kurt Jonsson	ordförande
Rune Erngrund	vice ordförande
Ulrica Danielsson	sekreterare
Elsy Markstedt Sjödin	ledamot
Kerstin Lundell	ledamot
Tommy Jonsson	ledamot
Annika Öster	ledamot
Henrik Vikström	utsedd av HSB Norr
Kjell Bystedt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kurt Jonsson, Rune Erngrund, Elsy Markstedt Sjödin och Annika Öster.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kurt Jonsson, Rune Erngrund, Ulrica Danielsson och utom styrelsen varande Sören Danielsson, två i förening.

## Revisorer

Revisorer har varit Kimmo Ejrevi och Kerstin Wikström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

## Valberedning

Valberedning har varit Fredrik Lundsten och Jonna Nilsson med Jonna Nilsson som sammankallande.

## Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma bestäms av styrelsen.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-22. Vid stämman deltog 25 medlemmar. Inga motioner hade inkommit till stämman.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-27. Stämman beslutade enhälligt att anta HSBs nya Normalstadgar 2023 i första läsningen.

Ytterligare en extra föreningsstämma hölls 2023-05-31. Stämman beslutade enhälligt att anta HSB nya normalstadgar 2023 i andra läsningen samt att justera andelstalen med anledning av avgiftsjusteringarna hänförliga till balkongprojektet.

## Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi, Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

## Medlemsinformation

Under året har 35 (51) lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 501 (501) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

**Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning***Flerårsöversikt*

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning i tkr	20 932	20 963	20 918	20 966	21 069
Resultat efter fin.poster i tkr	2 930	3 663	4 427	3 899	4 726
Årsavgifter bostäder, kr/m2	689	689	689	689	689
Driftskostnad, kr/m2	501	463	451	449	438
Låneskuld, kr/m2	2 021	2 043	2 065	2 087	2 109
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,3	1,3	1,4	1,5
Yttre underhållsfond, kr/m2	603	605	627	605	605
Sparande kr/m2 totalyta*	198	242	252	251	281
Soliditet i %**	46	46	44	41	39

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 57 100 913 kr. Under året har föreningen amorterat 622 736 kr. Föreningens amorteringstakt är 92 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 325 600	17 106 531	29 978 368	3 663 265
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			3 663 265	-3 663 265
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-182 111	182 111	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		113 000	-113 000	
Årets resultat				2 930 417
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 325 600</b>	<b>17 037 420</b>	<b>33 710 744</b>	<b>2 930 417</b>

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	33 710 743
Årets resultat	2 930 417
<b>Totalt att disponera</b>	<b>36 641 160</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **36 641 160**

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>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	20 931 807	20 962 840
Övriga rörelseintäkter	3	395 954	218 141
		<u>21 327 761</u>	<u>21 180 981</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-14 158 366	-13 090 197
Underhåll	5	-182 111	-717 895
Övriga externa kostnader	6	-221 955	-191 383
Personalkostnader	7	-359 563	-325 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 477 996	-2 452 407
		<u>-17 399 991</u>	<u>-16 777 671</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 927 770</b>	<b>4 403 310</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 108	1 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-998 461	-741 282
		<u>-997 353</u>	<u>-740 045</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 930 417</b>	<b>3 663 265</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 930 417</b>	<b>3 663 265</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 930 417</b>	<b>3 663 265</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	87 928 274	89 425 542
Pågående nyanläggningar och förskott	12	15 717 781	-
		<u>103 646 055</u>	<u>89 425 542</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>103 646 555</u></b>	<b><u>89 426 042</u></b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 736	1 813
Avräkning HSB Norr ek för		15 622 498	23 917 631
Övriga fordringar	13	306 549	17 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	607 614	541 556
		<u>16 541 397</u>	<u>24 478 644</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>16 541 397</u></b>	<b><u>24 478 644</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>120 187 952</u></b>	<b><u>113 904 686</u></b>



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

Inbetalda insatser		1 325 600	1 325 600
Yttre underhållsfond		17 037 420	17 106 531
		<u>18 363 020</u>	<u>18 432 131</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		33 710 743	29 978 368
Årets resultat		2 930 417	3 663 265
		<u>36 641 160</u>	<u>33 641 633</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****55 004 180**      **52 073 764***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	15,20	52 250 503	50 641 921
		<u>52 250 503</u>	<u>50 641 921</u>

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	16	4 850 410	7 081 728
Leverantörsskulder		4 795 004	827 759
Aktuell skatteskuld		48 125	36 594
Fond för inre underhåll	17	1 173 612	1 127 533
Övriga skulder	18	94 918	83 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 971 200	2 031 718
		<u>12 933 269</u>	<u>11 189 001</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****120 187 952**      **113 904 686**

## 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*

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 1,99% på anskaffningsvärdet.

### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Skulder till kreditinstitut*

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

### *Övriga tillgångar och skulder*

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

### *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 år ett skattemässigt underskott uppgående till 29 807 248 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 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022/2023	2021/2022
Avgifter	19 463 550	19 463 479
Hysesintäkter	847 124	843 765
Intäkter el	671 614	702 944
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	86 129	112 062
Intäkter gemensamhetsutrymmen	13 100	-
	<b>21 081 517</b>	<b>21 122 250</b>

*Avgår*

Avsättning för fond för inre underhåll	-83 385	-83 385
Avgiftsbortfall	-58 253	-68 403
Rabatter/Avdrag	-8 072	-7 622
	<b>20 931 807</b>	<b>20 962 840</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Försäkringsersättningar	94 582	34 923
Andrahandsuthyrningar	143 341	110 130
Andrahandsuthyrningar, bonus m.m.	158 031	73 088
	<b>395 954</b>	<b>218 141</b>

**Not 4 Drift**

	2022/2023	2021/2022
Fastighetsskötsel	2 931 114	2 739 181
Snöröjning och halkbekämpning	124 372	72 089
Reparationer	1 011 236	662 650
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 193 101	1 179 787
Uppvärmning	3 480 688	3 486 951
Vatten	1 737 104	1 226 502
Renhållning	828 770	778 893
Förvaltningskostnader	1 106 017	1 280 048
Försäkring	296 645	235 975
Fastighetsskatt/avgift	669 449	643 569
Kommunikation och media		
Datakommunikation	630 000	634 866
Kabel-TV	149 870	149 686
	<b>14 158 366</b>	<b>13 090 197</b>

**Not 5 Underhåll**

	2022/2023	2021/2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen		155 619
Utförd underhåll installationer, byte tvättutrustning	140 071	550 451
Utfört underhåll mark, uteplats	42 040	11 825
	<b>182 111</b>	<b>717 895</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2022/2023	2021/2022
Förbrukningsmtrl	46 813	12 491
Telefon, kontorsmaterial m.m.	29 900	29 825
Kundförluster	2 460	854
Inkassoavgifter	1 600	6 375
Bolagsverket, fika m.m.	12 382	12 383
Medlemskap HSB	128 800	128 800
Övriga kostnader reklam		655
	<b>221 955</b>	<b>191 383</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2022/2023	2021/2022
Vicevärd har varit Sören Danielsson		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	160 956	139 663
Vicevärd	145 296	139 200
Bilersättningar		130
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	7 875	7 140
Sociala kostnader förtroendevalda	43 948	38 318
	<b>358 075</b>	<b>324 451</b>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	1 488	1 338
	<b>359 563</b>	<b>325 789</b>

**Not 8 Avskrivningar**

	2022/2023	2021/2022
Byggnader	2 477 996	2 452 407
	<b>2 477 996</b>	<b>2 452 407</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022/2023	2021/2022
Övriga ränteintäkter	1 108	1 237
	<b>1 108</b>	<b>1 237</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022/2023	2021/2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	998 452	741 016
Övriga finansiella kostnader	9	266
	<b>998 461</b>	<b>741 282</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	123 791 751	122 398 958
-Årets anskaffningar, IMD-installation lägenheter	980 728	
-Årets anskaffningar, dränering		1 392 793
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>124 772 479</b>	<b>123 791 751</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
-Vid årets början	-35 739 469	-33 287 062
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 477 996	-2 452 407
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 217 465</b>	<b>-35 739 469</b>
Bokfört värde byggnader	86 555 014	88 052 282
Bokfört värde mark	1 373 260	1 373 260
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>87 928 274</b>	<b>89 425 542</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1968):	207 318 000	207 318 000
Taxeringsvärde mark:	60 324 000	60 324 000

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		1 146 612
Relining		94 544
Dränering		246 181
Omklassificeringar		-1 487 337
Balkonger	15 717 781	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 717 781</b>	<b>-</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Momsfordran	283 197	
Skattekonto	9 278	2 974
Moms IMD	14 074	14 670
	<b>306 549</b>	<b>17 644</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Försäkring, bredband, kabel-TV, medlemskap i HSB, UH-plan	607 614	541 556
	<b>607 614</b>	<b>541 556</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Stadshypotek 234865	2027-06-01	3,18	9 472 020	9 572 788
Stadshypotek 237734	2026-04-30	2,66	1 776 148	1 795 668
Stadshypotek 240933	2024-03-30	1,12	4 274 258	4 320 842
Stadshypotek 237557	2026-03-30	2,47	4 876 754	4 930 938
Stadshypotek 244639	2025-03-30	1,03	6 266 806	6 335 862
Stadshypotek 244640	2025-03-30	1,03	5 313 829	5 371 745
Stadshypotek 239468	2024-10-30	1,16	8 770 700	8 867 612
Stadshypotek 244641	2025-03-30	1,03	5 226 306	5 283 270
Stadshypotek 225653	2031-03-30	3,75	4 024 027	4 067 887
Stadshypotek 225654	2031-03-30	3,75	2 434 965	2 461 505
Stadshypotek 246374	2025-09-30	0,89	4 665 100	4 715 532
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>57 100 913</b>	<b>57 723 649</b>
Nästa års amortering			-622 736	-622 736
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 490 944	-2 490 944
<b>Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till</b>			<b>53 987 233</b>	<b>54 609 969</b>
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>57 100 913</b>	<b>57 723 649</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>			<b>-4 850 410</b>	<b>-7 081 728</b>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>52 250 503</b>	<b>50 641 921</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	622 736	622 736
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 227 674	6 458 992
	<b>4 850 410</b>	<b>7 081 728</b>

**Not 17 Fond för inre underhåll**

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Vid årets början	1 127 533	1 105 951
Årets avsättning	83 385	83 385
Uttag under året	-37 306	-61 803
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 173 612</b>	<b>1 127 533</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Personalens källskatt	67 096	59 870
Arbetsgivaravgifter	30 300	25 313
Övriga kortfristiga skulder	-2 478	-1 514
	<b>94 918</b>	<b>83 669</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Räntor	110 059	87 070
Förutbetalda avgifter/hyror	1 555 824	1 692 925
Borevision	23 842	23 842
El	88 867	82 106
Fjärrvärme	163 092	145 775
Skellefteå Kommun Vatten och avlopp	29 516	
	<b>1 971 200</b>	<b>2 031 718</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-06-30	2022-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Uttagna panter i fastighet	75 011 900	75 011 900
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>75 011 900</b>	<b>75 011 900</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Underskrifter**

Digitalt signering av:

\_\_\_\_\_  
Kurt Jonsson\_\_\_\_\_  
Rune Erngrund\_\_\_\_\_  
Ulrica Danielsson\_\_\_\_\_  
Elsy Markstedt Sjödin\_\_\_\_\_  
Kerstin Lundell\_\_\_\_\_  
Tommy Jonsson\_\_\_\_\_  
Henrik Vikström\_\_\_\_\_  
Annika Öster

Revisionsberättelse har lämnats av

\_\_\_\_\_  
Kimmo Ejrevi  
*Av föreningen vald revisor*\_\_\_\_\_  
Eeva-Riitta Salminen  
*BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor*



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Heden i Skellefteå, org.nr. 7947001132

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Heden i Skellefteå för perioden 220701-230630.

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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förstäelse 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 Heden i Skellefteå för perioden 220701-230630 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den / 2023

.....

.....

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Kimmo Ejrevi

Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB brf Heden i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KURT JONSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 10:36:21



**TOMMY JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 19:44:08



**HENRIK VIKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 13:50:44



**KERSTIN LUNDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 09:53:34



**ELSY MARKSTEDT SJÖDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 07:01:38



**ANNIKA ÖSTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 15:34:30



**RUNE ERNGRUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 07:09:18



**ULRICA DANIELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 20:26:19



**KIMMO EJREVI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 08:59:48



**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 10:58:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB brf Heden i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KIMMO EJREVI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 08:58:40



**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 10:48:20



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.