

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Skelleftehamnståget
Org nr: 794700-0241



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skelleftehamnståget
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-07-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2013-03-20.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 193% till 227%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inget lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 153 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 349 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Älgen 16. På fastigheterna finns 3 byggnader med 25 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastigheternas adress är Storgatan 77 A-H, 81 A-H och 85 A-I 93 134 Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	13	
3 rum och kök	12	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	25	carportar
Antal p-platser	5	motorvärmplatser

Total tomtarea 7 432 m²

Bostäder bostadsrätt 1 686 m²

Årets taxeringsvärde 17 235 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 13 181 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 38 tkr och planerat underhåll för 30 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 350 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 350 tkr.

4

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Fjärrvärme	1982	
Installation termostater	1985	
Takrenovering	1992	
Kabelteve	1992	
Nya hängrännor	1992	
Asfaltering parkering	1993	
En del nya fönster	1995	
Fasadmålning	1996	
Elsanering fastighet	2001	
Skärmtak	2003	
Carport	2004	
Nya staket mellan lägenheterna	2008	
Fasadmålning södra sidan	2009	
Stambyte 85c, 85d	2009	
Stambyte 81e, 81f	2010	
Vattenledningar 77a-b, 77e-h, 81cdgh	2010	
Samtliga termostater	2010	
Ny isolering och panel gavlarna , ej77a	2011	
Fasadmålning av gavlarna och norra sidan	2012	
Relining avloppsstammar	2013	
Målning av carport,lagning sockel och veranda	2014	
Trädgårdsuppsnofsning, tvättstugerenovering	2014	
Asfaltering vid carportar	2016	
Fasader hus	2017	
Carportutbyggnad	2017/2018	
Entredörrar mm	2019	
Kulvertbyte	2019	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Lokaler	30 000	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Grenholm	Ordförande	2023
Lillemor Asplund	Sekreterare	2024
Ann-Christin Östlund	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Frimodig	Suppleant	2024
Roger Stenlund	Suppleant	2023
Sofia Lindström	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Sofia Larsson	Förtr.vald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Holmlund	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Föreningen hade flera lån som omsattes under 2022.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgift med 3%. I årsavgiftern ingår värme, vatten och digitala tjänster. Boende har egna elavtal.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 743 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (1686 kvm)	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter, tkr	1374	1345	1305	1302	1206	1130	1115	1114
Årets resultat, tkr	196	234	276	-930	250	-1593	383	-337
Balansomslutning, tkr	5702	5580	5454	5289	5244	4661	1835	1656
Soliditet, %	-1,2%	-5%	-9%	-15%	3%	-17%	44%	25%
Årsavgiftsnivå för lgh, kr/kvm	743	725	704	704	671	632	629	629
Driftkostnader exkl u-håll, kr/kvm	450	417	347	349	341	318	284	299
Ränta, kr/kvm	60	38	43	37	30	16	16	29
Underhållsfond, kr/kvm	513	323	155	0	193	0	29	0
Lån, kr/kvm	3260	3327	3394	3460	2927	2920	483	617

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	38 400	0	630 000	545 379	-1 710 949	233 526
Disposition enl. årsstämmobeslut					233 526	-233 526
Reservering underhållsfond				350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-30 000	30 000	
Överföring från uppskrivningsfonden			-17 500		17 500	
Årets resultat						195 715
Vid årets slut	38 400	0	612 500	865 379	-1 779 923	195 715

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 477 423
Överföring från uppskrivningsfonden	17 500
Årets resultat	195 715
Årets fondavsättning enligt budget	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	30 000
Summa	-1 584 208

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 584 208**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 369 527	1 338 392
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 150	6 433
Summa rörelseintäkter		1 373 677	1 344 825
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-789 211	-769 642
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 107	-97 300
Personalkostnader	Not 6	-42 953	-38 730
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-152 946	-142 328
Summa rörelsekostnader		-1 082 218	-1 048 000
Rörelseresultat		291 459	296 825
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 349	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-101 093	-63 313
Summa finansiella poster		-95 744	-63 298
Resultat efter finansiella poster		195 715	233 526
Årets resultat		195 715	233 526

6

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 800 256	4 910 505
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	14 578	4 185
Summa materiella anläggningstillgångar		4 814 834	4 914 690
Summa anläggningstillgångar		4 814 834	4 914 690
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	175	0
Övriga fordringar	Not 13	5 254	5 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	57 441	56 189
Summa kortfristiga fordringar		62 870	61 420
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	824 473	604 388
Summa kassa och bank		824 473	604 388
Summa omsättningstillgångar		887 343	665 808
Summa tillgångar		5 702 177	5 580 498

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 400	38 400
Uppskrivningsfond	Not 16	612 500	630 000
Fond för yttre underhåll		865 379	545 379
Summa bundet eget kapital		1 516 279	1 213 779
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 779 923	-1 710 949
Årets resultat		195 715	233 526
Summa fritt eget kapital		-1 584 208	-1 477 423
Summa eget kapital		-67 929	-263 644
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 379 478	5 498 570
Summa långfristiga skulder		5 379 478	5 498 570
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	116 592	111 592
Leverantörsskulder	Not 18	109 082	43 175
Skatteskulder	Not 19	1 686	6 479
Övriga skulder	Not 20	0	18 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	163 269	165 616
Summa kortfristiga skulder		390 628	345 572
Summa eget kapital och skulder		5 702 177	5 580 498

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Markanläggningar	Linjär	20
Standardförbättringar	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5
Uppskrivningsfond	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

6

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 253 496	1 222 836
Hyror, p-platser	117 300	117 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 925	-3 850
Elavgifter	656	2 106
Summa nettoomsättning	1 369 527	1 338 392

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	0	80
Överlåtelse- och pantavgifter	3 851	6 173
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Påminnelseintäkter	300	180
Summa övriga rörelseintäkter	4 150	6 433

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-30 000	-66 424
Reparationer	-38 253	-21 809
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 700	-36 475
Försäkringspremier	-39 507	-37 388
Digitala tjänster	-56 787	-56 235
Systematiskt brandskyddsarbete	-69 138	0
Obligatoriska besiktningar	-21 250	0
Snö- och halkbekämpning	-34 813	-67 938
Förbrukningsinventarier	-1 495	-4 398
Fordons- och maskinkostnader	-249	-6 118
Vatten	-89 522	-90 154
Fastighetsel	-13 124	-13 900
Uppvärmning	-232 902	-242 299
Sophantering och återvinning	-62 035	-58 952
Förvaltningsarvode drift, trädgårdsskötsel	-62 438	-67 552
Summa driftskostnader	-789 211	-769 642

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-76 695	-72 975
Arvode, yrkesrevisorer	-9 825	-8 700
Övriga förvaltningskostnader	-4 326	-6 162
Inkassokostnader	-183	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 857	-4 284
Köpta tjänster	0	-3 349
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-121	-280
Summa övriga externa kostnader	-97 107	-97 300

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-34 600	-30 600
Sociala kostnader	-8 353	-8 130
Summa personalkostnader	-42 953	-38 730

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-28 115	-28 115
Avskrivning uppskrivning fastighet	-17 500	-17 500
Avskrivning Markanläggningar	-5 044	-5 044
Avskrivning Markinventarier	-7 671	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-90 275	-90 275
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 342	-1 395
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-152 946	-142 328

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 292	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	15
Övriga ränteintäkter	23	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 349	15

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-101 093	-63 308
Övriga räntekostnader	0	-5
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-101 093	-63 313

6

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 563 133	3 563 133
Mark	308 755	308 755
Standardförbättringar	3 610 994	3 610 994
Markanläggning	100 875	100 875
Uppskrivning fastighetsvärde	700 000	700 000
	8 283 757	8 283 757
Årets anskaffningar		
Markinventarie	38 355	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 322 112	8 283 757
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 850 770	-2 822 655
Standardförbättringar	-422 219	-331 944
Markanläggningar	-30 263	-25 219
Uppskrivning fastighetsvärde	-70 000	-52 500
	-3 373 252	-3 232 318
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-28 115	-28 115
Åretsavskrivning markinventarie	-7 671	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-90 275	-90 275
Årets avskrivning markanläggningar	-5 044	-5 044
Uppskrivning fastighetsvärde	-17 500	-17 500
	-148 605	-140 934
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 521 857	-3 373 252
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 800 256	4 910 505
Varav		
Byggnader	1 653 864	1 681 979
Mark	308 755	308 755
Markinventarie	30 684	0
Standardförbättringar	2 741 384	2 849 159
Markanläggningar	65 567	70 611
Totalt taxeringsvärde	17 235 000	13 181 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 600 000</i>	<i>9 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 635 000</i>	<i>3 581 000</i>

U

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	23 539	23 539
	23 539	23 539
Årets anskaffningar		
Dator	14 735	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 274	23 539
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-19 354	-17 959
Årets avskrivningar		
Dator	-2 947	
Inventarier och verktyg	-1 395	-1 395
Akkumulerade avskrivningar		
Dator	-2 947	
Inventarier och verktyg	-20 749	-19 354
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 696	-19 354
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 578	4 185
Varav		
Inventarier och verktyg	14 578	4 185

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	175	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	175	0

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5 254	5 231
Summa övriga fordringar	5 254	5 231

6

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 051	25 981
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 174	19 137
Förutbetald digitala tjänster	11 216	11 071
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 441	56 189

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	250	250
Transaktionskonto	824 223	604 138
Summa kassa och bank	824 473	604 388

Not 16 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	630 000	647 500
Överföring från uppskrivningsfonden	-17 500	-17 500
Summa uppskrivningsfond	612 500	630 000

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	5 496 070	5 610 162
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-116 592	-111 592
Långfristig skuld vid årets slut	5 379 478	5 498 570

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,56%	2024-04-30	487 500,00	0,00	7 500,00	480 000,00
STADSHYPOTEK	3,33%	2024-06-30	477 500,00	0,00	10 000,00	467 500,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2024-12-01	2 797 750,00	0,00	61 000,00	2 736 750,00
STADSHYPOTEK	3,36%	2030-04-30	1 092 000,00	0,00	24 000,00	1 068 000,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2030-06-30	755 412,00	0,00	11 592,00	743 820,00
Summa			5 610 162,00	0,00	114 092,00	5 496 070,00

*Senast kända räntesatser

6

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	107 874	43 175
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 208	0
Summa leverantörsskulder	109 082	43 175

Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	1 686	6 479
Summa skatteskulder	1 686	6 479

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	18 710
Summa övriga skulder	0	18 710

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	8 737	6 669
Upplupna driftskostnader, snö	11 563	0
Upplupna elkostnader	1 145	1 261
Upplupna värmekostnader	30 798	31 653
Upplupna kostnader för renhållning	2 186	2 189
Upplupna revisionsarvoden	9 400	8 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	483	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	98 956	115 144
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163 269	165 616

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 965 000	5 965 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

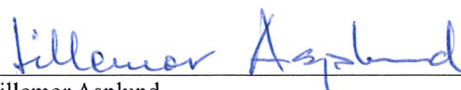
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

6

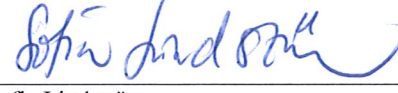
Styrelsens underskrifter

Skellefteå 2023-02-27
Ort och datum


Bertil Grenholm

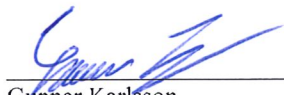

Lillemor Asplund

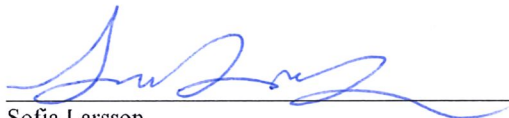

Ann-Christin Östlund


Sofia Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/3 2023

KPMG AB


Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor


Sofia Larsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skelleftehamnståget, org. nr 794700-0241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skelleftehamnståget 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har 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 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 Brf Skelleftehamnståget för år 2022 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 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. 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 fortlopande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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

14/3 2023

KPMG AB



Gunnar Karlsson

Auktoriserad revisor



Sofia Larsson

Förtroendevald revisor

BRF Skelleftehamnståget

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF Skelleftehamnståget i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

