

# ÅRSREDOVISNING 2022

**HSB:s Brf Falken i Luleå**  
797000-0829

**2022-01-01 - 2022-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Falken i Luleå, 797000-0829 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Falken 11. På fastigheten har under 1949 uppförts 3 flerfamiljshus med adress Trädgårdsgatan 26 A-C, Tullgatan 31 A-B, Repslagargatan 27 A-B. Dessutom finns det 33 st bilplatser med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	11	363
2 rum och kök	20	1 119
3 rum och kök	14	1 052
4 rum och kök	8	775
Bostäder	53	3 309
Lokaler	4	207
Bilplatser med motorvärmare.	33	

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

- 2010 Nytt värmesystem, värmeväxlare
- 2011 Tilläggsisolering vindsvåning, nytt torkskåp, IV inneklimat och ventilation
- 2012 Inköp tvättmaskin, inköp montering frånluftsdon
- 2013 Rep träpanel
- 2015 Byte av ytterbelysning
- 2017 Ommålning dörrar i källare
- 2018 Nytt boknings-/passagesystem
- 2020 Underhåll av markytor
- 2021 Två nya tvättmaskiner

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2022-12-09. Vid besiktningen konstaterades att fastigheterna är i bra skick.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Byte av fönster och ytterdörrar.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

## Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 10 % from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om 8% höjning av årsavgifter. Årsavgifterna uppgick under 2021 till i genomsnitt 502 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 73 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

## Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Per-Mats Öhberg	ordförande
Ann-Louise Vikman	sekreterare
John Viklund	ledamot
Margareta Lindh	ledamot
Monica Barck Flygare	ledamot
Anna Gelfgren	utsedd av HSB Norr

## Suppleanter

Petter Nergård  
Markus Rosenbrand  
Jan Smeds

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Per-Mats Öhberg, Margareta Lindh och Monica Barck Flygare, samt suppleant Jan Smeds.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per-Mats Öhberg, John Viklund, Ann-Louise Vikman och Margareta Lindh, två i förening.

## Revisorer

Revisorer har varit Ulf Nordekvist med suppleant Mikael Pettersson, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

## Valberedning

Valberedning har varit Roger Andersson och Sherley Bergdahl med Roger Andersson som sammankallande samt Linda Jones som suppleant.

## Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma har varit Per-Mats Öhberg med John Viklund som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. Vid stämman deltog 16 medlemmar.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
El, Fjärrvärme	Luleå energi
Försäkring	Dina försäkringar

### Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlätit. Föreningen hade vid årets slut 72 (72) 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.

### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	81 095	936 050	1 454 579	1 959 812	108 519
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-01				108 519	-108 519
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			73 000	-73 000	
Årets resultat					-24 169
	<b>81 095</b>	<b>936 050</b>	<b>1 527 579</b>	<b>1 995 331</b>	<b>-24 169</b>

### Flerårsöversikt

	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Nettoomsättning i tkr	2 002	2 009	2 002	2 006	1 840
Resultat efter fin.poster i tkr	-24	109	170	369	252
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	502	502	502	502	457
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	403	361	353	344	326
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 091	1 246	1 355	1 374	109
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	1,4	1,3	2	1,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	434	414	392	395	361
Sparande, kr/m2 totalyta*	58	117	131	136	123
Soliditet i %**	49,1	48,7	46,1	43,8	71,8

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 837 500 kr. Under året har föreningen amorterat 50 000 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 77 år. Föreningen har även gjort en extra amortering på 495 000 kr.

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

*Belopp*

1 995 331

Årets resultat

-24 169

**Totalt att disponera**

**1 971 162**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**1 971 162**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 001 939	2 009 246
Övriga rörelseintäkter	3	-4 865	29 484
		<u>1 997 074</u>	<u>2 038 730</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 417 394	-1 269 146
Underhåll	5	-	-72 563
Övriga externa kostnader	6	-31 453	-75 994
Personalkostnader	7	-258 450	-218 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-229 716	-229 716
		<u>-1 937 013</u>	<u>-1 866 320</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>60 061</b>	<b>172 410</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	241	115
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-84 471	-64 006
		<u>-84 230</u>	<u>-63 891</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-24 169</b>	<b>108 519</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-24 169</b>	<b>108 519</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>-24 169</b>	<b>108 519</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,22	7 349 270	7 576 626
Inventarier	13	-	2 360
Pågående nyanläggningar och förskott	14	22 313	-
		<u>7 371 583</u>	<u>7 578 986</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>7 372 033</u></b>	<b><u>7 579 436</u></b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 576	30 348
Avräkning HSB Norr ek för		1 712 174	1 597 367
Övriga fordringar	15	56 836	56 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	58 778	55 787
		<u>1 830 364</u>	<u>1 740 281</u>
<i>Kassa och bank</i>		41	41
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 830 405</u></b>	<b><u>1 740 322</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>9 202 438</u></b>	<b><u>9 319 758</u></b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		81 095	81 095
Upplåtelseavgift		936 050	936 050
Yttre underhållsfond	17	1 527 579	1 454 579
		<u>2 544 724</u>	<u>2 471 724</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 995 331	1 959 812
Årets resultat		-24 169	108 519
		<u>1 971 162</u>	<u>2 068 331</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>4 515 886</b>	<b>4 540 055</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,22	3 797 500	-
		<u>3 797 500</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	40 000	4 382 500
Leverantörsskulder		549 796	118 419
Aktuell skatteskuld		7 837	6 642
Övriga skulder	20	6 029	6 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	285 390	265 940
		<u>889 052</u>	<u>4 779 703</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 202 438</b>	<b>9 319 758</b>



## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

### *Materiella anläggningstillgångar*

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

### *Avskrivningar på byggnader 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 1,7 % 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 omklassificering 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 1 519 kr/lgh för 2022, 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.

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022	2021
Avgifter	1 662 216	1 662 216
Hyresintäkter	248 316	247 272
Intäkter bredband	79 500	79 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 407	17 359
Intäkter gemensamhetsutrymmen	2 500	2 900
	<u>2 001 939</u>	<u>2 009 247</u>
Rabatter/Avdrag	-	-1
	<u>2 001 939</u>	<u>2 009 246</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga intäkter	-4 865	29 484
	<u>-4 865</u>	<u>29 484</u>

**Not 4 Drift**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	42 494	46 683
Snöröjning och halkbekämpning	62 677	61 613
Reparationer	44 633	66 750
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	80 449	78 450
Uppvärmning	355 312	370 455
Vatten	317 046	149 036
Renhållning	85 405	78 045
Förvaltningskostnader	175 067	169 482
Försäkring	52 166	49 141
Fastighetsskatt/avgift	90 887	87 877
Kommunikation och media		
Datakommunikation	84 225	84 599
Kabel-TV	27 033	27 015
	<u>1 417 394</u>	<u>1 269 146</u>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	72 563
	<u>-</u>	<u>72 563</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	605	18 158
Telefon och porto mm	7 697	4 526
Konsultarvoden, bankkostnader	625	31 228
Bolagsverket, övrigt	794	1 169
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	21 732	20 913
	<u>31 453</u>	<u>75 994</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2022	2021
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	45 000	25 000
Vicevärd	70 500	67 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	500	2 000
Löner och övriga ersättningar	107 037	102 722
Pensionskostnader	200	-7 829
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 038	6 950
Sociala kostnader	28 175	23 058
	<b>258 450</b>	<b>218 901</b>

Medelantal anställda: 1  
Vicevärd har varit Anna-Greta Öberg

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022	2021
Byggnader	162 037	162 037
Inventarier	2 360	2 360
Markanläggningar	65 319	65 319
	<b>229 716</b>	<b>229 716</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	241	115
<b>Summa</b>	<b>241</b>	<b>115</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	84 471	63 534
Övriga finansiella kostnader	-	472
<b>Summa</b>	<b>84 471</b>	<b>64 006</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2022	2021
Årets resultat	-24 169	108 519
Reservering till yttre underhållsfond	-73 000	-149 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	72 563
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-97 169</b>	<b>32 082</b>

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

**Not 12 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	10 465 385	10 465 385
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>10 465 385</b>	<b>10 465 385</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 490 541	-5 328 504
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-162 037	-162 037
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 652 578</b>	<b>-5 490 541</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	2 612 764	2 612 764
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde markanläggning</b>	<b>2 612 764</b>	<b>2 612 764</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-87 092	-21 773
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-65 319	-65 319
<b>Summa ackumulerade avskrivningar markanläggning</b>	<b>-152 411</b>	<b>-87 092</b>
Bokfört värde byggnader	7 273 160	7 500 516
Bokfört värde mark	76 110	76 110
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>7 349 270</b>	<b>7 576 626</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1950):	33 562 000	25 523 000
Taxeringsvärde mark:	19 476 000	17 132 000

**Not 13 Inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	11 800	11 800
	11 800	11 800
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 440	-7 080
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 360	-2 360
	-11 800	-9 440
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>2 360</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Investering i gemensamhetsel - färdigställs 2023	22 313	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 313</b>	<b>-</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	56 836	56 779
	<b>56 836</b>	<b>56 779</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	13 626	13 251
Kabeltv	6 763	6 756
Försäkring	36 144	34 097
Telefon	2 245	1 683
	<u>58 778</u>	<u>55 787</u>

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 454 579	1 378 142
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	73 000	149 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-72 563
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 527 579</b>	<b>1 454 579</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	4,04 %	1 425 000	1 945 000
Stadshypotek	2027-06-01	3,10 %	2 412 500	2 437 500
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>3 837 500</u>	<u>4 382 500</u>
Nästa års amortering			-40 000	-45 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-180 000</u>	<u>-180 000</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 617 500	4 157 500
Totala skulder på bokslutsdagen			3 837 500	4 382 500
Avgår kortfristig del			<u>-40 000</u>	<u>-4 382 500</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>3 797 500</b>	<b>-</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	40 000	45 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	4 337 500
	<u>40 000</u>	<u>4 382 500</u>

**Not 20 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	4 600	4 275
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 429	1 327
Övriga kortfristiga skulder	-	600
	<u>6 029</u>	<u>6 202</u>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Semesterlöneskuld	25 604	22 103
Räntor	6 232	7 259
Förutbetalda avgifter/hyror	177 837	159 214
Borevision	10 800	10 100
Föreningsvald revisor	-	2 000
El	7 992	7 924
Fjärrvärme	54 925	54 827
Snöröjning	2 000	2 513
	<u>285 390</u>	<u>265 940</u>

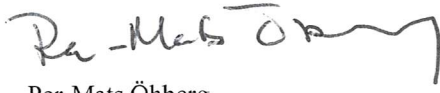
**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	5 033 850	5 033 850

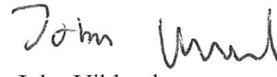
***Eventalförpliktelser***

Fastigo	-	1 766
---------	---	-------

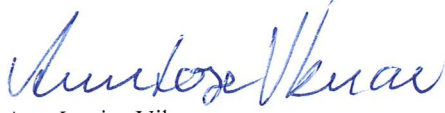
Luleå 2023-02-13



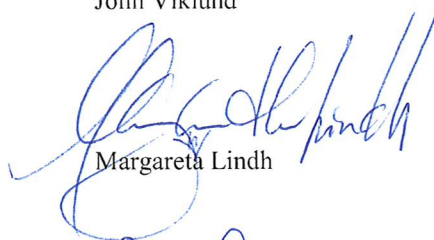
Per-Mats Öhberg



John Viklund



Ann-Louise Vikman



Margareta Lindh

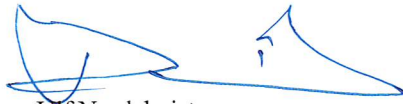


Monica Barck Flygare



Anna Gelfgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-03-27.



Ulf Nordekvist  
Av föreningen vald revisor



av HSB Riksförbund utsedd 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 händelser 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.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Falken i Luleå, org.nr. 797000-0829

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Falken i Luleå för räkenskapsåret 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Falken i Luleå för räkenskapsåret 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Luleå den 27/3 2023



Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulf Nordekvist  
Av föreningen vald revisor