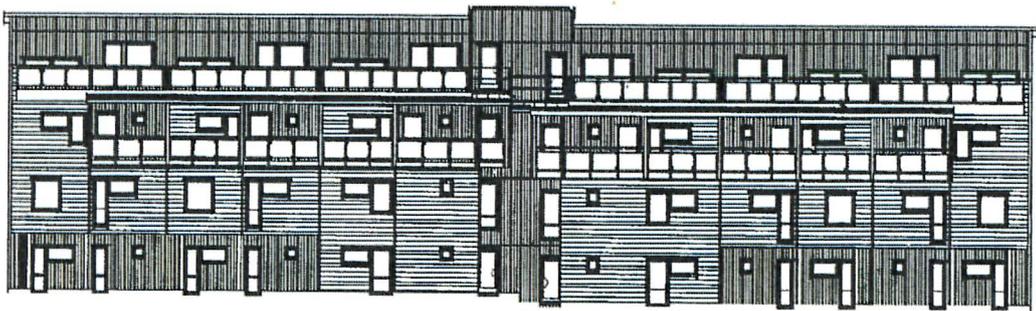
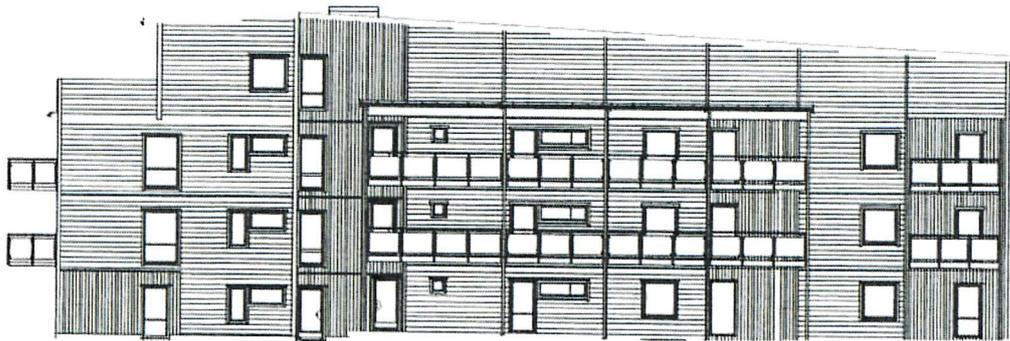


Genvägen 21 F-H och Södergatan 6



Södergatan 4 A-D



Furumovägen 28 A-B och Södergatan 2

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF Trädgården i Luleå

769613-5545

2022-01-01 – 2022-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trädgården i Luleå, 769613-5545 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Urd 3. På fastigheten har under 2016 uppförts 3 flerfamiljshus med adress Furumovägen 26A-28B, Genvägen 21F-21H samt Södergatan 2-6 och innehåller 41 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	12	780
3 rum och kök	15	1 189
4 rum och kök	10	1 061
5 rum och kök	4	480
Bostäder	41	3 510
Bilplatser med carport	24	
Bilplatser med motorvärmare	19	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större underhållsåtgärder eller investeringar gjorts. Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2022-09-07. Vid besiktningen framkom inga större fel. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Styrelsen har beslutat att kommande år investera i laddstolpar för elbilar.

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % fr.o.m. 2022-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5 %. Årsavgifterna uppgick under 2022 till i genomsnitt 648 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 432 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift om 10 % av aktuellt prisbasbelopp per år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsens sammansättning:

Leif Wikman	ordförande
Matilda Lind	sekreterare
Peter Sundström	ledamot
Tommy Eliasson	ledamot
Christina Magnusson	ledamot
Leif Nilsson	ledamot
Kristoffer Nilsson	ledamot
Fredrik Svanberg	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Leif Wikman, Matilda Lind, Peter Sundström och Tommy Eliasson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Wikman, Peter Sundström, Christina Magnusson och Tommy Eliasson, två i förening.

Revisorer har varit Martin Sehlstedt med Anders Åström som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Anna Johnsson och Frank Edström med Anna Johnsson som sammankallande.

Föreningens representant i HSB Norrs fullmäktige har varit Leif Wikman.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. Vid stämman deltog 22 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 67 (67) 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.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	2 610	2 575	2 568	2 607
Resultat efter fin.poster i tkr	-382	-178	-143	-87
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	648	635	635	635
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	462	418	404	391
Låneskuld, kr/m2 totalyta	8 288	8 380	8 652	8 745
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,2	1,2	1,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	677	574	472	382
Soliditet i %**	71	71	70	70
Sparande, kr/m2 totalyta***	144	182	192	207

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

*** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 090 000 kr. Under året har föreningen planerligt amorterat 325 000 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på cirka 90 år.

Föreningens resultat är negativt på grund av höga avskrivningskostnader då föreningen är en nyproduktion. Avskrivningskostnaden belastar dock inte likviditeten och föreningen har därmed ett positivt kassaflöde, vilket framgår av kassaflödesanalysen.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	63 179 999	9 920 001	2 013 423	-2 558 129	-178 114
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-07				-178 114	178 114
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-69 375	69 375	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			432 000	-432 000	
Årets resultat					-381 577
	63 179 999	9 920 001	2 376 048	-3 098 868	-381 577

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-3 098 868
Årets resultat	-381 577
Totalt att disponera	-3 480 445

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-3 480 445**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 610 124	2 575 082
Övriga rörelseintäkter	3	1 520	9 535
Summa rörelseintäkter		2 611 644	2 584 617
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 689 626	-1 466 040
Övriga externa kostnader	5	-51 971	-47 500
Personalkostnader	6	-78 979	-58 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-818 350	-818 350
Summa rörelsekostnader		-2 638 926	-2 390 106
Rörelseresultat		-27 282	194 511
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76	129
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-354 371	-372 754
Summa finansiella poster		-354 295	-372 625
Resultat efter finansiella poster		-381 577	-178 114
Resultat före skatt		-381 577	-178 114
Årets resultat	8	-381 577	-178 114

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,17	100 504 537	101 322 887
		<u>100 504 537</u>	<u>101 322 887</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		100 505 037	101 323 387
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	13
Övriga fordringar	10	1 026 510	728 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	175 614	181 906
		<u>1 202 124</u>	<u>910 100</u>
Summa omsättningstillgångar		1 202 124	910 100
SUMMA TILLGÅNGAR		101 707 161	102 233 487

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 100 000	73 100 000
Yttre underhållsfond	12	2 376 048	2 013 423
		<u>75 476 048</u>	<u>75 113 423</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 098 868	-2 558 129
Årets resultat		-381 577	-178 114
		<u>-3 480 445</u>	<u>-2 736 243</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		71 995 603	72 377 180
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13,17	19 520 000	29 090 000
		<u>19 520 000</u>	<u>29 090 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	9 570 000	325 000
Leverantörsskulder		217 901	137 574
Övriga skulder	15	51 618	27 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	352 039	275 936
		<u>10 191 558</u>	<u>766 307</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 707 161	102 233 487

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-27 282	194 511
Avskrivningar	818 350	818 350
	<u>791 068</u>	<u>1 012 861</u>
Erhållen ränta	76	129
Erlagd ränta	-354 371	-372 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>436 773</u>	<u>640 236</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 362	-20 635
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	180 251	-284 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>613 662</u>	<u>335 243</u>
Investeringsverksamheten	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-325 000	-955 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-325 000</u>	<u>-955 000</u>
Årets kassaflöde	<u>288 662</u>	<u>-619 757</u>
Likvida medel vid årets början	<u>718 788</u>	<u>1 338 545</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 007 450</u>	<u>718 788</u>
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 007 450	718 788
	<u>1 007 450</u>	<u>718 788</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 0,84 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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.

Skatt

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	2 274 780	2 230 224
Hysesintäkter	147 238	146 510
Intäkter el	73 356	77 476
Intäkter vatten	102 593	103 773
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 757	11 403
Intäkter gemensamhetsutrymmen	5 400	5 700
	<u>2 610 124</u>	<u>2 575 086</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-4
	<u>2 610 124</u>	<u>2 575 082</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1 520	9 535
	<u>1 520</u>	<u>9 535</u>

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	430 509	409 046
Snöröjning och halkbekämpning	83 058	8 721
Reparationer	107 244	43 309
Periodiskt underhåll	69 375	-
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	234 163	242 251
Uppvärmning	204 986	208 519
Vatten	78 696	79 197
Renhållning	77 629	75 135
Förvaltningskostnader	226 380	227 522
Försäkringar	71 101	67 116
Kommunikation och media	106 485	105 224
	<u>1 689 626</u>	<u>1 466 040</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	28 630	27 692
Telefon, porto, kontorsmaterial m.m.	687	-
Kundförluster	13	-
Resekostnader	-	10
Bank- och konsultkostnader	820	725
Bolagsverket, gåvor, fika, övrigt	4 320	2 119
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	17 501	16 954
	<u>51 971</u>	<u>47 500</u>

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	59 900	44 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Övriga personalkostnader	961	309
Sociala kostnader	15 118	10 407
	<u>78 979</u>	<u>58 216</u>

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	354 321	372 754
Övriga finansiella kostnader	50	-
	<u>354 371</u>	<u>372 754</u>

Not 8 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	-381 577	-178 114
Reservering till yttre underhållsfond	-432 000	-358 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	69 375	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-744 202	-536 114

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

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	97 770 000	97 770 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	97 770 000	97 770 000
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 683 113	-3 864 763
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-818 350	-818 350
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 501 463	-4 683 113
<hr/>		
Bokfört värde byggnader	92 268 537	93 086 887
Bokfört värde mark	8 236 000	8 236 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	100 504 537	101 322 887
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2016):	58 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark:	10 400 000	8 200 000

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	1 007 450	718 788
Momsfordran	11 667	9 380
Skattekonto	7 393	13
	<u>1 026 510</u>	<u>728 181</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Gemensamhetsel	22 601	30 690
Gemensamhetsvatten	34 455	40 241
Bredband	26 321	26 321
Försäkring	78 590	71 101
Övrigt	13 647	13 553
	<u>175 614</u>	<u>181 906</u>

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 013 423	1 655 423
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	432 000	358 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-69 375	-
Fondbehållning vid årets slut	2 376 048	2 013 423

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2023-09-25	0,83 %	9 310 000	9 440 000
Stadshypotek	2024-09-30	1,79 %	10 140 000	10 237 500
Stadshypotek	2026-09-30	0,98 %	9 640 000	9 737 500
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>29 090 000</u>	<u>29 415 000</u>
Nästa års amortering			-390 000	-325 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-1 560 000</u>	<u>-1 560 000</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			27 140 000	27 530 000
Totala skulder på bokslutsdagen			29 090 000	29 415 000
Avgår kortfristig del			<u>-9 570 000</u>	<u>-325 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			19 520 000	29 090 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	390 000	325 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	9 180 000	-
	<u>9 570 000</u>	<u>325 000</u>

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	21 810	17 130
Upplupna arbetsgivaravgifter	15 118	10 407
Övriga kortfristiga skulder	14 690	260
	<u>51 618</u>	<u>27 797</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	81 751	13 712
Förutbetalda avgifter/hyror	210 110	199 985
El	24 884	28 074
Fjärrvärme	32 142	31 329
Övrigt	3 152	2 836
	<u>352 039</u>	<u>275 936</u>

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	32 762 000	32 762 000
	<u>32 762 000</u>	<u>32 762 000</u>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Luleå 2023-03-15



Leif Wikman



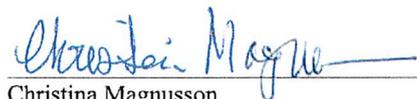
Matilda Lind



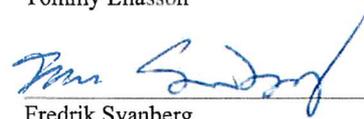
Peter Sundström



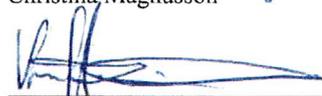
Tommy Eliasson



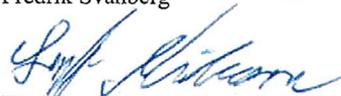
Christina Magnusson



Fredrik Svanberg



Kristoffer Nilsson



Leif Nilsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-03-23



Martin Sehlstedt

av föreningen vald revisor



av HSB Riksförbund utsedd revisor

Oscar Rosdahl

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädgården i Luleå, org.nr. 769613-5545

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgården 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

OR

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 Trädgården 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Sundsvall den 23/3 2023



Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Martin Sehlstedt
Av föreningen vald 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.