



# ÅRSREDOVISNING 2022

**HSB Brf Hällbacken i Luleå**

769610-6314

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen för HSB Brf Hällbacken i Luleå, 769610-6314 får härmed avge årsredovisning för 2022.

**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 Björby 1:271. På fastigheten har under 2017-2019 uppförts 52 bostadslägenheter i 7 st tvåvåningshus med adress Skogsmyrgatan. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
2 rum och kök	12	768
3 rum och kök	26	1 768
4 rum och kök	14	1 190
Bostäder	52	3 726
Parkeringsplatser	11	
Carportplatser inkl förråd	52	

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 640 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årets avsättning till underhållsfond 260000 kr överensstämmer med föreningens ekonomiska plan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen beslutat att ta ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet/år av lägenhetsinnehavaren.

**Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mikael Lakanen	ordförande
Emma Pettersson	ledamot, sekreterare
Arash Halali	ledamot
Jani Mukkavaara	ledamot
Ulf Ganström	ledamot
Andreas Nyström	ledamot
Lenita Aspholme	ledamot utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mikael Lakanen, Emma Pettersson och Jani

Mukkavaara.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

#### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Mikael Lakanen, Emma Pettersson, Arash Halali och Jani Mukkavaara, två i förening.

#### ***Revisorer***

Revisorer har varit Majvor Holmström, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

#### **Valberedning**

Valberedning har varit Anne-Marie Forsberg och Sara Johansson, med Anne-Marie Forsberg som sammankallande.

#### **Representanter i HSB Norrs årsstämma**

Stämman beslutar att ge styrelsen ansvaret att utse föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma.

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-12. Vid stämman deltog 7 medlemmar.

#### **Väsentliga avtal**

##### ***Avtalstyp***

Datakommunikation

IPTV

Administration

Fastighetskötsel

El

Bergvärme

##### ***Leverantör***

Telenor

Telenor

HSB Norr

HSB Norr

Luleå Energi

Nordsvensk Värme

#### **Medlemsinformation**

Under året har 8 överlåtelse skett. Föreningen hade vid årets slut 73(70) 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		
Nettoomsättning i tkr	3 117	3 138	3 075	1 281
Resultat efter fin.poster i tkr	-476	-350	-355	121
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	640	640	640	270
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	464	436	425	192
Låneskuld, kr/m2 totalyta	7 694	7 818	7 942	8 065
Genomsnittlig ränta lån i %	0,9	0,9	0,9	0,7
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	247	178	114	22
Soliditet i %**	75,2	75	74,8	72,7
Sparande, kr/m2 totalyta***	276	312	309	120

\*\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 668 581 kr. Föreningens årliga amortering är 461 052 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 62 år.

## Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	81 972 010	7 627 990	661 750	-895 993	-343 532
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-07-15				-343 532	343 532
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			260 000	-260 000	
Årets resultat					-475 908
<b>Vid årets slut</b>	<b>81 972 010</b>	<b>7 627 990</b>	<b>921 750</b>	<b>-1 499 525</b>	<b>-475 908</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-1 499 525
Årets resultat	-475 908
<b>Totalt att disponera</b>	<b>-1 975 433</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **-1 975 433**

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	3 116 588	3 138 063
Övriga rörelseintäkter	3	1 436	151
		<u>3 118 024</u>	<u>3 138 214</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 728 543	-1 622 837
Övriga externa kostnader	5	-30 239	-26 036
Personalkostnader	6	-67 063	-66 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 505 926	-1 505 926
		<u>-3 331 771</u>	<u>-3 221 098</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-213 747</b>	<b>-82 884</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		180	41
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-262 341	-266 739
		<u>-262 161</u>	<u>-266 698</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-475 908</b>	<b>-349 582</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-475 908</b>	<b>-349 582</b>
<i>Aktuell skatt</i>		-	6 050
<b>Årets resultat</b>		<b>-475 908</b>	<b>-343 532</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	9,16	114 872 538	116 378 463
		<u>114 872 538</u>	<u>116 378 463</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>114 873 038</b>	<b>116 378 963</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 063	801
Avräkning HSB Norr ek för		2 761 599	2 094 745
Övriga fordringar		45 497	7 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	141 870	138 207
		<u>2 951 029</u>	<u>2 241 312</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 951 029</b>	<b>2 241 312</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 824 067</b>	<b>118 620 275</b>

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

Inbetalda insatser		81 972 010	81 972 010
Upplåtelseavgift		7 627 990	7 627 990
Yttre underhållsfond	11	921 750	661 750
		<u>90 521 750</u>	<u>90 261 750</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-1 499 525	-895 993
Årets resultat		-475 908	-343 532
		<u>-1 975 433</u>	<u>-1 239 525</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****88 546 317**      **89 022 225***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	12,16	28 207 529	28 668 581
		<u>28 207 529</u>	<u>28 668 581</u>

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	13	461 052	461 052
Leverantörsskulder		145 603	127 230
Övriga skulder	14	29 235	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	434 331	341 187
		<u>1 070 221</u>	<u>929 469</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****117 824 067**      **118 620 275**

**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.

Fastigheten förvärvades under 2018. Förvärvet är redovisat i enlighet med Redu9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad uppgående till ca 6,2 mkr mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värde. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid en eventuell försäljning till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

*Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,4% 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*

Den del av övriga skulder till kreditinstitut som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår redovisas 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*

Tomtmark beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

*Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott.

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



**Not 2 Nettoomsättning**

	2022	2021
Avgifter	2 385 480	2 385 480
Hysesintäkter	318 165	328 216
Intäkter el	113 812	120 607
Intäkter vatten	129 399	143 561
Intäkter bredband	133 536	133 536
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	23 176	11 415
Intäkter gemensamhetsutrymmen	13 450	13 050
Rabatter/Avdrag	-430	2 198
	<b>3 116 588</b>	<b>3 138 063</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022	2021
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1 436	151
	<b>1 436</b>	<b>151</b>

**Not 4 Drift**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	275 383	245 353
Snöröjning och halkbekämpning	184 895	189 063
Reparationer	35 112	37 547
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	450 897	510 609
Vatten	164 897	61 628
Renhållning	132 290	127 801
Förvaltningskostnader	307 952	276 723
Försäkring	40 828	39 381
Kommunikation och media		
Datakommunikation	79 200	79 200
IPTV	57 089	55 532
	<b>1 728 543</b>	<b>1 622 837</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	9 592	3 736
Telefon och porto mm	-	1 000
Risikkostnader	-	1 000
Bolagsverket	-	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	20 647	19 600
	<b>30 239</b>	<b>26 036</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022	2021
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	47 950	47 450
Bilersättningar	104	-
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Sociala kostnader	16 009	15 850
	<b>67 063</b>	<b>66 300</b>

Föreningen har inga anställda

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022	2021
Byggnader	1 505 926	1 505 926
	<b>1 505 926</b>	<b>1 505 926</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	262 184	266 427
Övriga finansiella kostnader	157	312
	<b>262 341</b>	<b>266 739</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	109 767 000	109 767 000
-Årets anskaffningar	-	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>109 767 000</b>	<b>109 767 000</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 388 537	-1 882 611
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 505 925	-1 505 926
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 894 462</b>	<b>-3 388 537</b>
Bokfört värde byggnader	104 872 538	106 378 463
Bokfört värde mark	10 000 000	10 000 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>114 872 538</b>	<b>116 378 463</b>
Taxeringsvärde byggnad:	29 996 000	23 000 000
Taxeringsvärde mark:	2 794 000	2 095 000
<b>Summa taxeringsvärde byggnad och mark</b>	<b>32 790 000</b>	<b>25 095 000</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
El IMD	36 728	41 481
Vatten IMD	40 808	45 316
Fastighetsförsäkring	13 789	13 258
TV och bredband	37 436	33 773
Övrigt	13 109	4 379
	<b>141 870</b>	<b>138 207</b>

**Not 11 Fond för yttre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	661 750	425 750
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	260 000	236 000
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>921 750</b>	<b>661 750</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Stadshypotek	2024-09-01	0,90	9 556 527	9 710 211
Stadshypotek	2025-09-01	0,90	9 556 527	9 710 211
Stadshypotek	2026-09-01	0,92	9 555 527	9 709 211
Totala skulder på bokslutsdagen			28 668 581	29 129 633
Nästa års amortering			-461 052	-461 052
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 844 208	-1 844 208
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			26 363 321	26 824 373
Totala skulder på bokslutsdagen			28 668 581	29 129 633
Avgår kortfristig del			-461 052	-461 052
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>28 207 529</b>	<b>28 668 581</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	461 052	461 052
	<b>461 052</b>	<b>461 052</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Övriga kortfristiga skulder	29 235	-
	<b>29 235</b>	-

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Arvoden	24 150	23 800
Soc avgifter på arvoden	7 588	7 477
Räntor	21 660	22 010
Förutbetalda avgifter/hyror	247 960	235 685
Borevision	12 761	12 300
El	53 301	34 915
Vatten	27 908	-
Renhållning	33 278	-
Snöröjning	5 725	-
Övrigt	-	5 000
	<b>434 331</b>	<b>341 187</b>

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	30 167 000	30 167 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>30 167 000</b>	<b>30 167 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

---

**Underskrifter**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

---

Mikael Lakanen

---

Emma Pettersson

---

Arash Halali

---

Jani Mukkavaara

---

Ulf Ganström

---

Andreas Nyström

---

Lenita Aspholme

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

---

Majvor Holmström

*Av föreningen vald revisor*

---

*BoRevision AB*

*av HSB Riksförbund utsedd revisor*

**Arsredovisning**

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 Brf Hällbacken i Luleå, org.nr. 769610-6314

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hällbacken 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 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 revisorssed 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 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.

## 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 Hällbacken 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 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 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.

### Anmärkning

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Majvor Holmström  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Hällbacken i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL LAKANEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:33:33



**ANDREAS NYSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 17:27:03



**LENITA ASPHOLME**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 11:15:16



**JANI MATIAS MUKKAVAARA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 12:15:46



**ARASH HELALI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 10:02:39



**EMMA PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 19:53:49



**ULF GRANSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 06:11:45



**MAJVOR HOLMSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 17:49:31



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 08:33:59



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Hällbacken i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAJVOR HOLMSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 17:44:41



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 08:31:54

