



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Alhem i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Alhem i Skellefteå, 794700-0985 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 Björksoppen 8. På fastigheten uppfördes under åren 1961-1963 12 huskroppar med 278 lägenheter. Gatuadress Kågevägen 40 A-I, 38 A-J och Torsgatan 19 A-J. Dessutom finns 124 garage och 155 bilplatser, varav 58 bilplatser har installerad laddbox för elbil. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	44	1 467
2 rum och kök	168	9 997
3 rum och kök	53	4 119,5
4 rum och kök	12	1 075,5
5 rum och kök	3	327
Bostäder	280	16 986
Lokaler	9	386
Garageplatser	124	
Bilplatser	155	
-varav laddplatser	58	
Totalyta m²		17 372

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1993 Nybyggnad garage cykelrum	2013-2014 Kulvertdragning fjärrvärme
1995, 1996 Kök, badrum och fasader	2014-2015 Radiatorer etapp 3 Torsgatan 19
2002 Balkongrenovering	2015 Tvättstugor och ny tvättutrustning
2003 Dörrbyte, målning trapphus	2015 Spolning, filmning avloppsledning
2004 Nya entréer	2016 Byte garagetak
2010 Ny ventilation	2018-2019 Ombyggnad/inglasning av balkonger
2010 Ny vicevärdlokal	2019 Byte belysning Kågevägen 38
2011 Matsal Björkskolan	2020 Byte värmväxlare Kågevägen 40
2011 Tillägg vicevärdlokal	2021 Ombyggnation av lokal till lägenheter (2 st ettor)
2011-2012 Yttertak	2021 Nya elmätare (Individuell mätning och debitering)
2012-2014 Radiatorbyte	2022 Utemiljö, parkeringar och installation av laddboxar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen avslutat ett markprojekt för utemiljö med nya p-platser samt installation av laddboxar. För installation av laddboxarna har föreningen erhållit ett bidrag på 900 tkr från naturvårdsverket.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Egenkontroll genomförs enligt plan. De närmsta året planerar styrelsen underhåll av fasad samt översyn av energibesparande åtgärder.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om att höja årsavgifterna med 2 % från 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 723 kr/m² bostadslägenhetsyta. Från och med 2019-10-01 tar föreningen ut en balkongavgift med i snitt 356 kr/balkong.

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning. Från och med 2021-01-01 är avgiften höjd till 394 kr/mån. Kostnaden debiteras bostadsrättsinnehavaren.

Årets avsättning till underhållsfond 26000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Hedin	ordförande
Oscar Nilsson	vice ordförande
Louise Flodin	sekreterare
Åke Lindberg	ledamot
Malin Bohman	utsedd av HSB Norr
Suppleanter	
Anna Klaesson	suppleant
Magnus Burman	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Hedin, Louise Flodin och Åke Lindberg samt suppleanten Magnus Burman

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Hedin, Oscar Nilsson, Louise Flodin samt utom styrelsen Hans Eriksson två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Solveig Lindberg med Vivianne Fredriksson som suppleant, vald av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning kunde ej utses på stämman. Styrelsen fick i uppdrag att hitta representater.

Representanter i HSB Norrs stämma

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma utses av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08 med 23 medlemmar närvarande. Inga motioner hade inkommit.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 347 (330) medlemmar varav HSB Norr utgör en medlem. 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	2018
Nettoomsättning i tkr	14 440	14 277	14 499	13 690	13 189
Resultat efter fin.poster i tkr	2 252	2 479	2 889	350	3 383
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	708	706	706	706	692
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	470	470	450	430	416
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 273	4 221	4 312	4 403	3 623
Genomsnittlig ränta lån i %	1,1	1	1,1	1,1	1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	641	648	624	492	447
Sparande, kr/m2 totalyta*	263	264	290	263	263
Soliditet i %**	27,5	24,8	22,6	19,9	20,4

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 74 027 390 kr. Under året har föreningen amorterat 1 595 104 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.

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	627 900	67 270	11 226 292	10 770 445	2 479 159
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-08				2 479 159	-2 479 159
Upplåtelser under året		1 880 000			
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-138 534	138 534	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			26 000	-26 000	
Årets resultat					2 251 594
Vid årets slut	627 900	1 947 270	11 113 758	13 362 138	2 251 594

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	13 362 138
Årets resultat	2 251 594
Totalt att disponera	15 613 732

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **15 613 732**

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	14 439 108	14 277 631
Övriga rörelseintäkter	3	216 632	204 277
		<u>14 655 740</u>	<u>14 481 908</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-8 216 032	-8 142 316
Underhåll	5	-138 534	-
Övriga externa kostnader	6	-196 326	-172 227
Personalkostnader	7	-947 201	-902 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 171 594	-2 101 091
		<u>-11 669 686</u>	<u>-11 317 693</u>
Rörelseresultat		2 986 054	3 164 215
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 631	1 869
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-736 091	-686 925
		<u>-734 460</u>	<u>-685 056</u>
Resultat efter finansiella poster		2 251 594	2 479 159
Resultat före skatt		2 251 594	2 479 159
Årets resultat	11	2 251 594	2 479 159

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	12	98 073 014	94 151 741
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	4 381 606
		<u>98 073 014</u>	<u>98 533 347</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>98 073 514</u>	<u>98 533 847</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 979	8 295
Avräkning HSB Norr ek för		7 706 086	2 556 384
Övriga fordringar	15	318 036	207 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	<u>311 066</u>	<u>125 580</u>
		8 352 167	2 897 886
<i>Kassa och bank</i>	17	<u>14 471</u>	<u>10 332</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 366 638</u>	<u>2 908 218</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>106 440 152</u>	<u>101 442 065</u>

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

Inbetalda insatser		628 090	627 900
Upplåtelseavgift		1 947 270	67 270
Yttre underhållsfond	18	11 113 758	11 226 292
		<u>13 689 118</u>	<u>11 921 462</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		13 362 138	10 770 445
Årets resultat		2 251 594	2 479 159
		<u>15 613 732</u>	<u>13 249 604</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**29 302 850 25 171 066***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	19,24	62 322 798	64 098 018
		<u>62 322 798</u>	<u>64 098 018</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	20	11 704 592	9 024 476
Leverantörsskulder		399 816	507
Aktuell skatteskuld		37 634	40 986
Fond för inre underhåll	21	369 479	381 205
Övriga skulder	22	162 974	159 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 140 009	2 565 841
		<u>14 814 504</u>	<u>12 172 981</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**106 440 152 101 442 065**

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,59 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 15 251 069 kr.

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	11 995 849	11 965 198
Hysesintäkter	755 709	779 592
Intäkter el	413 092	260 587
Intäkter balkonger	1 209 522	1 211 396
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	79 852	69 924
Intäkter gemensamhetsutrymmen	-	5 850
	14 454 024	14 292 547
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-14 916	-14 916
	14 439 108	14 277 631

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	216 632	204 277
	216 632	204 277

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	1 183 787	1 023 617
Snöröjning och halkbekämpning	97 086	105 308
Reparationer	379 792	543 732
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	642 363	672 856
Uppvärmning	2 318 904	2 427 085
Vatten	1 044 010	1 031 058
Renhållning	537 960	521 100
Förvaltningskostnader	642 487	583 506
Försäkring	180 161	160 381
Fastighetsskatt/avgift	472 585	437 691
Kommunikation och media		
Datakommunikation	430 455	421 725
Kabel-TV	217 925	214 257
Övriga driftskostnader	68 517	
	8 216 032	8 142 316

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll installationer - cirkulationspump, diskmaskin mm	138 534	
	138 534	

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Extern städ, förbruknings mtrl	129	40 309
Telefon och kontors mtrl mm	13 090	12 228
Kundförluster	787	626
Risikkostnader, juridiska åtgärder, förluster	31 959	16 260
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	54 961	15 404
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	95 400	87 400
	196 326	172 227

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

Vicevärd har varit Hans Eriksson

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter*Kostnader för arvoden*

Arvoden enligt stämmobeslut	99 300	104 160
Vicevärd	168 000	137 900
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	4 000
Sociala kostnader förtroendevalda	75 938	62 749
	347 238	308 809

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel	338 185	331 764
Sociala kostnader	106 788	107 239
Pensionskostnader	21 731	9 064
Uttagsskatt	125 709	124 749
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 550	7 298
Övriga personalkostnader		8 855
	947 201	897 778

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	2 149 438	2 101 091
Markinventarier	22 156	
	2 171 594	2 101 091

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	1 631	1 869
	1 631	1 869

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	734 423	686 925
Övriga finansiella kostnader	1 668	
	736 091	686 925

Not 11 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	2 251 594	2 479 159
Reservering till yttre underhållsfond	-26 000	-422 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	138 534	
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	2 364 128	2 057 159

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	130 679 198	128 810 615
-Årets anskaffning, laddboxar	775 495	
-Årets anskaffning, markprojekt/utemiljö	5 317 372	
-Årets anskaffning, Ombyggnad lägneheter (2 ettor)		1 263 207
-Årets anskaffning, Elmätare IMD		605 376
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	136 772 065	130 679 198
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-37 357 879	-35 256 788
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 171 594	-2 101 091
Summa ackumulerade avskrivningar	-39 529 473	-37 357 879
 Bokfört värde byggnader	97 242 592	93 321 319
Bokfört värde mark	830 422	830 423
Summa bokfört värde byggnader och mark	98 073 014	94 151 742
 Taxeringsvärde byggnader (Värdeår 1963) :	146 974 000	113 164 000
Taxeringsvärde mark:	48 702 000	36 405 000

Not 13 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	262 500	262 500
	262 500	262 500
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-262 500	-262 500
	-262 500	-262 500
 Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	4 381 606	236 713
Omklassificeringar	-4 381 606	-157 645
Parkering		15 474
Upprustning innergårdar		4 287 064
Redovisat värde vid årets slut	-	4 381 606

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	262 039	145 718
Skattekonto	55 997	61 909
	318 036	207 627

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Länsförsäkringar	128 600	115 871
HSB UH-plan	6 250	3 028
Moms	6 339	6 681
Avarn Security	10 410	
Tele2	55 217	
Telenor	104 250	
	311 066	125 580

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	14 471	10 332
	14 471	10 332

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	11 226 292	10 804 292
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	26 000	422 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-138 534	-
Fondbehållning vid årets slut	11 113 758	11 226 292

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2025-09-30	0,89 %	7 286 008	7 447 920
Nordea	2025-11-19	1,10 %	7 303 354	7 469 338
Stadshypotek	2026-04-30	1,03 %	1 192 566	1 217 154
Stadshypotek	2023-10-30	3,66 %	7 466 872	7 619 256
Stadshypotek	2023-07-30	1,52 %	2 852 500	2 922 500
Stadshypotek	2024-06-30	0,87 %	2 337 500	2 387 500
Stadshypotek	2024-07-30	0,87 %	2 325 000	2 375 000
Stadshypotek	2024-07-30	0,87 %	4 600 000	4 700 000
Stadshypotek	2024-07-30	0,87 %	9 250 000	9 450 000
Stadshypotek	2024-07-30	0,87 %	11 500 000	11 750 000
Stadshypotek	2024-09-01	0,75 %	6 862 500	7 012 500
Stadshypotek	2027-10-30	0,95 %	2 707 200	2 764 800
Stadshypotek	2027-10-30	0,95 %	5 881 390	6 006 526
Stadshypotek	2027-01-30	1,82 %	2 462 500	-
Totala skulder på bokslutsdagen			74 027 390	73 122 494
Nästa års amortering			-1 607 604	-1 557 604
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-6 430 416	-6 230 416
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			65 989 370	65 334 474
Totala skulder på bokslutsdagen			74 027 390	73 122 494
Avgår kortfristig del			-11 704 592	-9 024 476
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			62 322 798	64 098 018

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 607 604	1 557 604
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	10 096 988	7 466 872
	11 704 592	9 024 476

Not 21 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	381 205	400 604
Uttag under året	-11 726	-19 399
Vid årets slut	369 479	381 205

Not 22 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	13 153	10 336
Upplupna arbetsgivaravgifter	13 169	12 133
Uttagsskatt		124 749
Löneskatt	3 504	2 394
Övriga kortfristiga skulder	133 148	10 354
	162 974	159 966

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvode	98 400	106 640
Sociala avgifter	90 857	97 143
Räntor	137 912	100 223
Förutbetalda avgifter/hyror	1 163 282	1 123 446
BoRevision	25 173	25 173
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
El	83 204	164 805
Fjärrvärme	526 097	582 668
Renhållning	11 084	10 078
Vatten och renhållning		241 371
Teknisk förvaltning		77 653
Administrativ förvaltning		32 641
Summa	2 140 009	2 565 841

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	77 520 000	77 520 000

Eventalförpliktelser

Fastigo	6 559	6 559
---------	-------	-------

Digitalt signerad

Anders Hedin

Åke Lindberg

Oscar Nilsson

Louise Flodin

Malin Bohman

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

Solveig Lindberg
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christiansson
*BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor*

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Alhem i Skellefteå, org.nr. 794700-0985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en 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 Alhem i Skellefteå 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Solveig Lindberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

ANDERS HEDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 11:06:52



LOUISE FLODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 06:07:13



MALIN BOHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 09:52:11



OSCAR NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 12:19:52



KJELL ÅKE ROLAN LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-08 kl. 10:48:09



SOLVEIG LINDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-13 kl. 12:55:49



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-15 kl. 11:53:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

SOLVEIG LINDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-13 kl. 12:53:36



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-15 kl. 11:52:57

