



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Arenan i Luleå

769602-5662

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Arenan i Luleå, 769602-5662 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 Kronan 1:220. På fastigheten har under 2017 uppförts två punkthus med adress Kompanivägen 20-23 och innehåller 98 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Ytterligare information om föreningens verksamhet finns på föreningens hemsida: www.hsb.se/norr/brf/arenan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en ny grillplats installerats mellan husen, ett mötesrum/bibliotek har inretts tillgängligt för olika medlemsaktiviteter, bastu/relaxavdelningen har försetts med ny inredning, minigymmet har kompletterats med motionscykel och nya hantelvikter. En upphandling av laddstolpar till garage/ motorvärmplatser har genomförts. Förvaltaravtal med HSB har slutits under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Inget underhåll är planerat de närmsta åren.

5-årsgarantin har upphört 2022-10-26 och 5-årsbesiktning genomförs i januari 2023. Föreningen har erhållit 1 års förlängning av garantitiden för hissarna. Nya avtal för garage- och parkeringsplatser har upprättats.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om höjning av årsavgifter med 11,5 % p g a ränteändringar och inflation. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 578 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 225 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 10 % av prisbasbeloppet av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Börje Niva	ordförande
Lennart Stenlund	sekreterare
Ingrid Brännström	ledamot
Greger Vikström	ledamot
Tomas Grann	ledamot
Niklas Fägnell	ledamot
Liselott Almlöv	ledamot
Jan Lundmark	Utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Börje Niva, Niklas Fägnell och Liselott Almlöv.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av Börje Niva och Ingrid Brännström.

Revisorer

Revisorer har varit Eva Lindström, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Lena Westerberg, Tarja Lepola och Lars Rönnbäck med Lena Westerberg som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktigerepresentant är Börje Niva.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. Vid stämman deltog 29 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 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 155 (152) 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	2018
Nettoomsättning i tkr	5 640	5 631	5 609	5 689	5 644
Resultat efter fin.poster i tkr	-2 037	-1 898	-1 784	-1 998	-1 959
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	578	578	578	578	578
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	334	323	314	319	313
Låneskuld, kr/m2 totalyta	11 938	12 041	12 145	12 441	12 544
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,6	1,7	1,7	2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	155	126	95	66	41
Sparande, kr/m2 totalyta*	186	204	219	191	196
Soliditet i %**	65,6	65,7	65,7	65	65

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 92 629 680 kr. Under året har föreningen amorterat 799 864 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 116 år. Ett lån hos Stadshypotek har omsatts under året.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	147 421 000	40 849 000	980 500	-7 086 448	-1 897 549
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-30				-1 897 549	1 897 549
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			225 000	-225 000	
Årets resultat					-2 037 366
Vid årets slut	147 421 000	40 849 000	1 205 500	-9 208 997	-2 037 366

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-9 208 997
Årets resultat	-2 037 367
Totalt att disponera	-11 246 364

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-11 246 364**

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	5 640 204	5 630 629
Övriga rörelseintäkter	3	64 849	39 464
		<u>5 705 053</u>	<u>5 670 093</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 589 338	-2 504 190
Övriga externa kostnader	5	-131 428	-64 087
Personalkostnader	6	-65 712	-60 805
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 481 471	-3 481 471
		<u>-6 267 949</u>	<u>-6 110 553</u>
Rörelseresultat		-562 896	-440 460
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 698	2 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 488 168	-1 459 445
		<u>-1 474 470</u>	<u>-1 457 089</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 037 366	-1 897 549
Resultat före skatt		-2 037 366	-1 897 549
Årets resultat	9	-2 037 366	-1 897 549

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	10,18	268 121 290	271 602 760
		268 121 290	271 602 760
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		268 121 790	271 603 260
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		684	683
Avräkning HSB Norr ek för		1 362 754	552 787
Övriga fordringar	11	29 203	15 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	328 335	330 922
		1 720 976	899 930
<i>Kassa och bank</i>		2 015 483	2 002 121
Summa omsättningstillgångar		3 736 459	2 902 051
SUMMA TILLGÅNGAR		271 858 249	274 505 311

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

Inbetalda insatser		147 421 000	147 421 000
Upplåtelseavgift		40 849 000	40 849 000
Yttre underhållsfond	13	1 205 500	980 500
		<u>189 475 500</u>	<u>189 250 500</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-9 208 997	-7 086 448
Årets resultat		-2 037 366	-1 897 549
		<u>-11 246 363</u>	<u>-8 983 997</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**178 229 137 180 266 503***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	14,18	59 119 816	59 919 680
		<u>59 119 816</u>	<u>59 919 680</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	33 509 864	33 509 864
Leverantörsskulder		257 863	198 671
Aktuell skatteskuld		15 772	3 247
Övriga skulder	16	17 806	18 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	707 991	589 272
		<u>34 509 296</u>	<u>34 319 128</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**271 858 249 274 505 311**

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	-562 896	-440 460
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 481 471	3 481 471
	2 918 575	3 041 011
Erhållen ränta	13 698	2 356
Erlagd ränta	-1 488 168	-1 459 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 444 105	1 583 921
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11 081	-52 053
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	190 169	-26 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 623 193	1 505 261
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-799 864	-799 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-799 864	-799 864
Årets kassaflöde	823 329	705 397
Likvida medel vid årets början	2 554 908	1 849 511
Likvida medel vid årets slut	3 378 237	2 554 908
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	2 015 483	2 002 121
Avräkning HSB Norr ek för	1 362 754	552 787
	3 378 237	2 554 908

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

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 1,4 % på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det längsta 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 slutförfallodatum 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. Nybyggda bostäder är befriade från fastighetsavgiften de första 15 åren.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	4 481 580	4 481 580
Hysesintäkter	663 619	653 502
Intäkter el	190 959	171 758
Intäkter vatten	263 052	269 379
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 954	23 050
Intäkter gemensamhetsutrymmen	27 040	31 400
	5 640 204	5 630 669
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-40
	5 640 204	5 630 629

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Parkeringsintäkter mm	64 849	39 464
	64 849	39 464

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	385 893	356 971
Snöröjning och halkbekämpning	91 175	84 398
Reparationer	115 940	80 391
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	407 358	425 435
Uppvärmning	318 493	331 804
Vatten	231 964	227 549
Renhållning	164 534	153 414
Förvaltningskostnader	421 149	414 859
Försäkring	99 978	93 944
Fastighetsskatt/avgift	98 800	86 270
Kommunikation och media		
Datakommunikation	149 400	172 624
Kabel-TV	104 654	76 531
	2 589 338	2 504 190

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier, -material, hyra av mattor	88 738	18 663
Kreditupplysningar, kontorsmaterial	5 057	7 644
Kundförluster	-	295
Bankkostnader, juridiska kostnader	1 460	1 555
Bolagsverket mm	1 180	1 450
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	34 993	34 480
	131 428	64 087

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	52 335	48 165
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 750	3 000
Övriga personalkostnader	581	-
Sociala kostnader	10 046	9 640
	65 712	60 805

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	3 481 471	3 481 471
	3 481 471	3 481 471

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 487 381	1 459 327
Övriga finansiella kostnader	787	118
	1 488 168	1 459 445

Not 9 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	-2 037 366	-1 897 549
Reservering till yttre underhållsfond	-225 000	-240 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-2 262 366	-2 137 549

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

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	249 699 000	249 699 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	249 699 000	249 699 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 796 240	-11 314 769
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 481 470	-3 481 471
Summa ackumulerade avskrivningar	-18 277 710	-14 796 240
Bokfört värde byggnader	231 421 290	234 902 760
Bokfört värde mark	36 700 000	36 700 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	268 121 290	271 602 760
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2017):	167 200 000	125 947 000
Taxeringsvärde mark:	46 680 000	41 680 000

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	9 343	15 088
Skattekonto	19 860	450
	29 203	15 538

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen elintäkt	57 565	62 731
Upplupen vattenintäkt	85 989	99 738
Försäkring	103 978	99 978
Bredband	36 750	36 750
Kabel-tv	26 164	26 164
Övrigt	10 185	-
Momsfordran	7 704	5 561
	328 335	330 922

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	980 500	740 500
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	225 000	240 000
Fondbehållning vid årets slut	1 205 500	980 500

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
SBAB	2025-11-14	0,84 %	31 210 000	31 210 000
Stadshypotek	2023-12-01	3,46 %	32 710 000	32 710 000
Stadshypotek	2024-12-01	2,06 %	28 709 680	29 509 544
Totala skulder på bokslutsdagen			92 629 680	93 429 544
Nästa års amortering			-1 126 964	-799 864
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-4 507 856	-3 199 456
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			86 994 860	89 430 224
Totala skulder på bokslutsdagen			92 629 680	93 429 544
Avgår kortfristig del			-33 509 864	-33 509 864
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			59 119 816	59 919 680

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 126 964	799 864
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	32 382 900	32 710 000
	33 509 864	33 509 864

Not 16 Övriga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	11 025	9 795
Upplupna arbetsgivaravgifter	6 781	7 139
Övriga kortfristiga skulder	-	1 140
	17 806	18 074

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	91 170	-
Förutbetalda avgifter/hyror	497 608	445 647
Borevision	12 000	12 000
El	43 920	47 049
Fjärrvärme	51 051	51 347
Snöröjning	3 713	-
Övrigt	8 529	33 229
	707 991	589 272

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	112 000 000	112 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	112 000 000	112 000 000

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Börje Niva

Lennart Stenlund

Ingrid Brännström

Greger Vikström

Tomas Grann

Niklas Fägnell

Liselott Almlöw

Jan Lundmark

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

Eva Lindström

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Arenan i Luleå, org.nr. 769602-5662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Arenan 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 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 Arenan 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. 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Lindström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

BÖRJE NIVA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 07:58:53



LENNART STENLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 09:15:31



LISELOTT ALMLÖW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 15:47:32



NIKLAS FÄGNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 09:49:30



GREGER VIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 11:23:22



INGRID BRÄNNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-04 kl. 17:26:43



TOMAS GRANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 11:05:58



JAN LUNDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 18:17:13



EVA LINDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 11:11:32



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 11:09:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

EVA LINDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 11:15:01



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 11:08:55

