



# ÅRSREDOVISNING 2022

**HSBs brf Båtsmannen**

797000-0563

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSBs brf Båtsmannen , 797000-0563 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 tidbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Båtsmannen 1. På fastigheten har under 1962 uppförts 4 flerfamiljshus med adress Munkebergsgatan 14-34 och innehåller 96 bostadsrätter och 3 lokaler.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	15	
2 rum och kök	40	
3 rum och kök	20	
4 rum och kök	21	
Bostäder	<hr/> 96	6 338
Lokaler	3	36
Garageplatser	29	
Bilplatser med motorvärmare.	46	
Bilplatser med carport	18	

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen färdigställt trapphusmålningen i fastigheten och gått igenom låsen till branddörrar. Styrelsen har under året bytt till nytt brandvarnarsystem i gemensamma utrymmen.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2022-10-31. Vid besiktningen framkom inga större underhållsåtgärder. Fastigheterna är i bra skick.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större underhåll eller investeringar.

#### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2006-01-01. Årsavgifterna uppgår idag till i genomsnitt 550 kr/m2. bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om att höja årsavgifterna med 2%.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Kjell Lövgren	ordförande
Thomas Nyberg	vice ordförande
Ulla Stridsman Mahrs	sekreterare
Karin Johansson	ledamot
Anders Lundstén	ledamot
Hans Näslund	ledamot
Ola Wallgren	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kjell Lövgren, Thomas Nyberg, Ulla Stridsman Mahrs samt Hans Näslund.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kjell Lövgren, Thomas Nyberg, Karin Johansson och Ulla Stridsman Mahrs, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Anna Fantenberg , valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedd revisor.

### Valberedning

Valberedning har varit Anna Fantenberg och Anders Wiklund (sammankallande).

### Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Kjell Lövgren och suppleant Thomas Nyberg.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. Vid stämman deltog 15 medlemmar.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Förvaltar/tekniskt avtal	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Samhall
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Städning	Städa Lundqvist & Backman
Snöröjning, Sandning	BDX, Luleå markanläggning AB

### Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 129 (134) 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	3 838	3 844	3 843	3 851	3 873
Resultat efter fin.poster i tkr	154	425	704	671	755
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	550	550	550	550	550
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	410	424	395	389	384
Låneskuld, kr/m2 totalyta	893	918	943	995	1 031
Genomsnittlig ränta lån i %	0,9	1	1	1,2	1,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	585	645	649	644	639
Sparande, kr/m2 totalyta*	156	138	174	170	185
Soliditet i %**	54	55	54	50	49

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 694 238 kr. Under året har föreningen amorterat 157 816 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 36 år.

**Förändring i eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	251 815	4 112 945	4 757 881	424 560
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-21			424 560	-424 560
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-422 392	422 392	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		37 000	-37 000	
Årets resultat				154 289
<b>Vid årets slut</b>	<b>251 815</b>	<b>3 727 553</b>	<b>5 567 833</b>	<b>154 289</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 567 833
Årets resultat	154 289
<b>Totalt att disponera</b>	<b>5 722 122</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning**

**5 722 122**

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	3 837 596	3 843 992
Övriga rörelseintäkter	3	2 056	224
		<u>3 839 652</u>	<u>3 844 216</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-2 610 788	-2 704 890
Underhåll	5	-422 392	-75 154
Övriga externa kostnader	6	-64 146	-83 367
Personalkostnader	7	-116 651	-116 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-419 492	-379 979
		<u>-3 633 469</u>	<u>-3 359 525</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>206 183</b>	<b>484 691</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	249	126
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-52 143	-60 257
		<u>-51 894</u>	<u>-60 131</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>154 289</b>	<b>424 560</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>154 289</b>	<b>424 560</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>154 289</b>	<b>424 560</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	11,21	14 426 153	14 774 961
Inventarier	12	40 400	-
		<u>14 466 553</u>	<u>14 774 961</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 467 003</b>	<b>14 775 411</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	149
Aktuell skattefordran		13 066	11 694
Avräkning HSB Norr ek för		3 225 390	2 540 350
Övriga fordringar	13	3 777	3 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	187 032	175 586
		<u>3 429 265</u>	<u>2 731 552</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 429 265</b>	<b>2 731 552</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 896 268</b>	<b>17 506 963</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		251 815	251 815
Yttre underhållsfond	15	3 727 553	4 112 945
		3 979 368	4 364 760
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 567 833	4 757 881
Årets resultat		154 289	424 560
		5 722 122	5 182 441
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>9 701 490</b>	<b>9 547 201</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	5 536 422	5 694 238
		5 536 422	5 694 238
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	157 816	157 816
Leverantörsskulder		332 520	269 047
Aktuell skatteskuld		14 766	13 249
Fond för inre underhåll	18	1 218 228	1 150 632
Övriga skulder	19	50 414	50 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	884 612	624 702
		2 658 356	2 265 524
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 896 268</b>	<b>17 506 963</b>

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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 1,66 % 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.

### *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 ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.



**Not 2 Nettoomsättning**

	2022	2021
Avgifter	3 485 876	3 485 873
Hysesintäkter	223 346	224 060
Intäkter el	115 153	119 625
Intäkter bredband	144 000	144 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 320	20 685
Intäkter gemensamhetsutrymmen	6 900	-
	<u>3 987 595</u>	<u>3 994 243</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-149 999	-149 999
Rabatter/Avdrag	-	-252
	<u>3 837 596</u>	<u>3 843 992</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	2 056	224
	<u>2 056</u>	<u>224</u>

**Not 4 Drift**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	320 157	256 254
Snöröjning och halkbekämpning	102 637	91 862
Reparationer	68 245	222 959
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	230 416	228 552
Uppvärmning	710 400	719 227
Vatten	233 519	288 382
Renhållning	99 701	98 091
Förvaltningskostnader	376 476	342 599
Försäkring	96 689	92 043
Fastighetsskatt/avgift	156 744	151 134
Kommunikation och media		
Datakommunikation	145 200	145 200
Kabel-TV	70 604	68 587
	<u>2 610 788</u>	<u>2 704 890</u>

**Not 5 Underhåll**

	2022	2021
Gemensamhetsutrymmen	422 392	75 154
	<u>422 392</u>	<u>75 154</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl	12 792	45 839
Kontorsmatr, telefon och porto mm	7 358	1 680
Kundförluster	9	52
Bankkostnader, juridiska kostnader	952	920
Bolagsverket, mm	7 181	2 076
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	35 854	32 800
	<u>64 146</u>	<u>83 367</u>

**Not 7 Personalkostnader**

2022 2021

Vicevärd har varit HSB Norr

**Arvodet, löner andra ersättningar och sociala avgifter**

*Kostnader för förtroendevalda*

Styrelsearvodet enligt stämmobeslut	89 153	94 016
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 468	
Sociala kostnader förtroendevalda	22 030	21 875
	<u>116 651</u>	<u>115 891</u>

*Kostnader för fastighetsskötsel*

Pensionskostnader	-	200
Övriga personalkostnader	-	44
	<u>116 651</u>	<u>116 135</u>

**Not 8 Avskrivningar**

2022 2021

Byggnader	418 808	379 979
Inventarier	684	-
	<u>419 492</u>	<u>379 979</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

2022 2021

Övriga ränteintäkter	249	126
<b>Summa</b>	<u>249</u>	<u>126</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

2022 2021

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	52 143	60 257
<b>Summa</b>	<u>52 143</u>	<u>60 257</u>

**Not 11 Byggnader och mark**

2022-12-31 2021-12-31

*Ackumulerade anskaffningsvärden:*

-Vid årets början	25 082 167	22 110 623
-Mark	175 000	175 000
-Årets anskaffningar	70 000	2 971 544
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<u>25 327 167</u>	<u>25 257 167</u>

*Ackumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-10 482 206	-10 102 227
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-418 808	-379 979
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-10 901 014</u>	<u>-10 482 206</u>

**Redovisat värde vid årets slut**

14 426 153 14 774 961

Taxeringsvärde byggnader: (Värdeår 1962)

53 480 000 44 454 000

Taxeringsvärde mark:

24 212 000 17 853 000

**Not 12 Inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	71 279	71 279
-Nyanskaffningar	41 085	
	<u>112 364</u>	<u>71 279</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-71 279	-71 279
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-685	
	<u>-71 964</u>	<u>-71 279</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40 400</b>	<b>-</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 777	3 773
	<u>3 777</u>	<u>3 773</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Gemensamhetsel	33 797	33 797
Kabel-TV	18 179	17 648
Bredband	24 001	24 001
Fastighetsförsäkring	107 545	96 689
Home solution	1 766	1 699
Övrigt	1 744	1 752
	<u>187 032</u>	<u>175 586</u>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	4 112 945	4 138 099
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	37 000	50 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-422 392	-75 154
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>3 727 553</b>	<b>4 112 945</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Stadshypotek	2024-10-30	0,86	2 720 613	3 062 125
Stadshypotek	2026-09-30	0,94	2 973 625	2 789 929
Totala skulder på bokslutsdagen			5 694 238	5 852 054
Nästa års amortering			-157 816	-157 816
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-631 264	-631 264
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 905 158	5 062 974
Totala skulder på bokslutsdagen			5 694 238	5 852 054
Avgår kortfristig del			-157 816	-157 816
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>5 536 422</b>	<b>5 694 238</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	157 816	157 816
	<b>157 816</b>	<b>157 816</b>

**Not 18 Fond för inre underhåll**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Vid årets början	1 150 632	1 070 606
Årets avsättning	149 999	149 999
Uttag under året	-82 403	-69 973
	<b>1 218 228</b>	<b>1 150 632</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	28 385	28 204
Upplupna arbetsgivaravgifter	22 029	21 874
	<b>50 414</b>	<b>50 078</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	3 900	3 999
Förutbetalda avgifter/hyror	329 718	313 076
Borevision	8 000	8 000
El	24 883	25 827
Fjärrvärme	109 274	110 716
Övrigt	408 837	163 084
	<b>884 612</b>	<b>624 702</b>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	13 300 000	13 300 000

*Eventalförpliktelser*

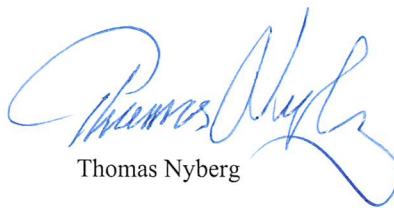
*Inga*

*Inga*

Luleå 2023-<sup>03 28</sup>.....



Kjell Lövgren



Thomas Nyberg



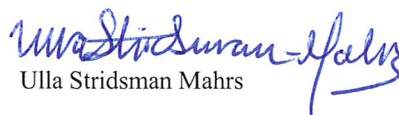
Anders Lundstén



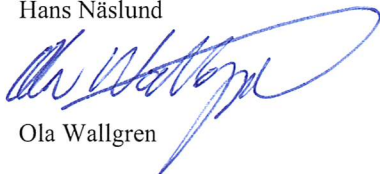
Karin Jöhansson



Hans Näslund



Ulla Stridsman Mahrs



Ola Wallgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-<sup>04 05</sup>.....



Anna Fantenberg

Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

HSB Riksförbund utsedd revisor





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Båtsmannen i Luleå, org.nr. 797000-0563

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Båtsmannen 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 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 Båtsmannen 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 revisionsssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 5/4 2023



Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna Fantenberg  
Av föreningen vald revisor



### **Årsredovisning**

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

### **Förvaltningsberättelsen**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Balansräkningen**

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

### **Noter**

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

### **Personalkostnader**

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

### **Anläggningstillgångar**

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

### **Avskrivningar**

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

### **Omsättningstillgångar**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Yttre underhållsfond**

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

### **Inre underhållsfond**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Revisionsberättelse**

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