

# ÅRSREDOVISNING 2022



HSB:S BRF RÄNSELN I LULEÅ

797000-0720

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ränseln i Luleå, 797000-0720 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 fastigheterna Ränseln 7 och Kritan 4. På fastigheterna har under år 1952 uppförts 5 flerfamiljshus med adress Hällbruksgatan 1-26 och innehåller 183 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

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	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	14	
2 rum och kök	121	
3 rum och kök	48	
Bostäder	183	10 633
Bostadsrättslokaler	2	253
Lokaler	2	188
Förråd	37	
Kallgarageplatser	61	
Varmgarageplatser	19	
Bilplatser med motorvärmare	108	

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % fr.o.m. 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om att höja årsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick under 2022 till i genomsnitt 686 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 56 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 2 400 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

AMC  
Wuu



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Planterat träd och buskar på gårdarna samt installerat belysning i träden
- Installerat två stycken flaggstänger
- Bytt vattenledning på Hällbruksgatan 14-16 på grund av vattenskada

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2022-06-08. Vid besiktningen framkom inga större anmärkningar. Det konstaterades att det finns behov av enklare reparationer, exempelvis byte av ventiler.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder. Eventuell åtgärd för motorvärmastolparna kan komma att behövas.

### Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Anders Marklund	ordförande
Angelica Nilsson	vice ordförande
Marika Lundberg	sekreterare
Per-Anders Olofsson	ledamot
Eva-Lis Fredriksson	ledamot
Stefan Svanström	ledamot
Lenita Miller	ledamot
David Sundvall	ledamot
Pontus Johansson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Angelica Nilsson, Per-Anders Olofsson, Eva-Lis Fredriksson och Lenita Miller.

Styrelsen har under året hållit 8 styrelsesammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Marklund, Angelica Nilsson, Marika Lundberg och Per-Anders Olofsson, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Leif Wikman med Paula Liikamaa som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

### Valberedning

Valberedning har varit Jeanette Eriksson, Maria Lidström och Lisa Nordmark Haapala med Jeanette Eriksson som sammankallande.

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Anders Marklund och Marika Lundberg med Angelica Nilsson och Lenita Miller som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-04. Vid stämman deltog 35 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
Snöröjning	NTG AB

## Medlemsinformation

Under året har 14 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 224 (221) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer 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	8 363	8 251	8 232	8 177	7 934
Resultat efter fin.poster i tkr	559	202	739	1 411	1 194
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	686	686	686	686	666
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	427	420	367	363	358
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 243	4 259	4 335	4 345	2 119
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,3	1,3	1,7	1,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	623	639	696	759	735
Soliditet i %*	29,7	28,4	27,9	27	36,8
Sparande, kr/m2 totalyta**	247	216	280	230	273

\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 46 986 116 kr. Under året har föreningen amorterat 1 680 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på cirka 28 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	342 905	399 300	7 307 315	11 551 143	202 095
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-04-04				202 095	-202 095
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-464 505	464 505	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			56 000	-56 000	
Årets resultat					558 707
	<b>342 905</b>	<b>399 300</b>	<b>6 898 810</b>	<b>12 161 743</b>	<b>558 707</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	12 161 743
Årets resultat	558 707
<b>Totalt att disponera</b>	<b>12 720 450</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **12 720 450**

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

AMC  
*[Signature]*

## 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	8 363 044	8 250 721
Övriga rörelseintäkter	3	84 547	21 552
		<u>8 447 591</u>	<u>8 272 273</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-4 727 621	-4 801 109
Underhåll	5	-464 505	-578 236
Övriga externa kostnader	6	-143 524	-183 596
Personalkostnader	7	-202 906	-180 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 709 750	-1 683 752
		<u>-7 248 305</u>	<u>-7 427 031</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 199 286</b>	<b>845 242</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		781	544
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-641 360	-643 691
		<u>-640 579</u>	<u>-643 147</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>558 707</b>	<b>202 095</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>558 707</b>	<b>202 095</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>558 707</b>	<b>202 095</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	11,18	66 419 001	68 128 751
		<u>66 419 001</u>	<u>68 128 751</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 419 451</b>	<b>68 129 201</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		359	61
Avräkning HSB Norr ek för		1 858 582	1 325 437
Övriga fordringar	12	35 500	35 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	323 090	251 000
		<u>2 217 531</u>	<u>1 611 822</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 217 531</b>	<b>1 611 822</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 636 982</b>	<b>69 741 023</b>

AMC  
Ull

## 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		342 905	342 905
Upplåtelseavgift		399 300	399 300
Yttre underhållsfond	14	6 898 810	7 307 315
		<u>7 641 015</u>	<u>8 049 520</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 161 743	11 551 143
Årets resultat		558 707	202 095
		<u>12 720 450</u>	<u>11 753 238</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>20 361 465</b>	<b>19 802 758</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,18	19 306 116	44 900 000
		<u>19 306 116</u>	<u>44 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	27 680 000	3 766 116
Leverantörsskulder		294 826	236 568
Aktuell skatteskuld		12 333	40 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	982 242	995 029
		<u>28 969 401</u>	<u>5 038 265</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 636 982</b>	<b>69 741 023</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). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

### *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 1,7 % 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 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 1519 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 ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022	2021
Avgifter	7 479 240	7 479 240
Hysesintäkter	807 003	682 111
Intäkter el	-	446
Intäkter balkonger	50 400	50 400
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	33 293	38 529
	<u>8 369 936</u>	<u>8 250 726</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-6 892	-5
	<u>8 363 044</u>	<u>8 250 721</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022	2021
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar m.m.	84 547	21 552
	<u>84 547</u>	<u>21 552</u>

**Not 4 Drift**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	666 031	891 025
Snöröjning och halkbekämpning	241 091	232 793
Reparationer	487 198	348 641
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	251 101	252 493
Uppvärmning	937 369	977 780
Vatten	511 212	594 232
Renhållning	288 266	287 199
Förvaltningskostnader	385 130	385 218
Försäkring	197 723	190 607
Fastighetsskatt/avgift	314 107	299 280
Kommunikation och media		
Datakommunikation	280 070	275 988
Kabel-TV	168 323	65 853
	<u>4 727 621</u>	<u>4 801 109</u>

**Not 5 Underhåll**

	2022	2021
Gemensamhetsutrymmen	-	343 200
Installationer: vattenledningar samt belysning innergårdar	190 130	42 536
Huskropp utvändigt	-	192 500
Marktytor: plantering av träd och buskar på gårdarna	274 375	-
	<u>464 505</u>	<u>578 236</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	27 411	39 851
Telefon, porttelefon, kontorsmaterial, trycksaker m.m.	31 056	53 723
Kundförluster	124	120
Konsultarvoden, bankkostnader	16 276	12 691
Bolagsverket, övrigt	3 213	14 200
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	65 444	63 011
	<u>143 524</u>	<u>183 596</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2022	2021
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	91 550	79 300
Vicevärd	70 000	70 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 000
Övriga personalkostnader	9 433	4 311
Sociala kostnader	29 423	24 727
	<u>202 906</u>	<u>180 338</u>

Vicevärd har varit styrelsen

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022	2021
Byggnader	1 709 750	1 683 752
	<u>1 709 750</u>	<u>1 683 752</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	641 289	643 421
Övriga finansiella kostnader	71	270
<b>Summa</b>	<u>641 360</u>	<u>643 691</u>

**Not 10 Årets resultat**

	2022	2021
Årets resultat	558 707	202 095
Reservering till yttre underhållsfond	-56 000	-46 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	464 505	578 236
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>967 212</u>	<u>734 331</u>

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

**Not 11 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	99 562 171	98 002 291
-Årets anskaffningar ledbelysning	-	1 559 880
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>99 562 171</b>	<b>99 562 171</b>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-31 716 120	-30 032 368
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 709 750	-1 683 752
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 425 870</b>	<b>-31 716 120</b>
 Bokfört värde byggnader	 66 136 301	 67 846 051
Bokfört värde mark	282 700	282 700
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>66 419 001</b>	<b>68 128 751</b>
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1952):	 78 273 000	 64 099 000
Taxeringsvärde mark:	32 340 000	26 729 000

**Not 12 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	35 500	35 324
	<b>35 500</b>	<b>35 324</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	220 504	197 723
Kabel-TV	48 859	-
Securitas	6 964	6 514
Bredband	45 752	45 752
Övrigt	1 011	1 011
	<b>323 090</b>	<b>251 000</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	7 307 315	7 839 551
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	56 000	46 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-464 505	-578 236
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>6 898 810</b>	<b>7 307 315</b>

AMC  
Wuu

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Stadshypotek	2023-09-30	1,43 %	13 300 000	13 700 000
Stadshypotek	2023-12-30	1,38 %	13 500 000	13 900 000
Stadshypotek	2024-04-30	1,22 %	4 101 384	4 101 384
Stadshypotek	2024-04-30	1,22 %	9 498 616	9 898 616
Stadshypotek	2025-03-30	1,06 %	519 000	519 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,06 %	1 781 000	1 981 000
Stadshypotek	2026-04-30	0,90 %	670 000	710 000
Stadshypotek	2026-04-30	0,90 %	1 530 000	1 590 000
Stadshypotek	2026-04-30	2,46 %	2 086 116	2 266 116
Totala skulder på bokslutsdagen			46 986 116	48 666 116
Nästa års amortering			-1 680 000	-1 680 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-6 720 000	-6 720 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			38 586 116	40 266 116
Totala skulder på bokslutsdagen			46 986 116	48 666 116
Avgår kortfristig del			-27 680 000	-3 766 116
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>19 306 116</b>	<b>44 900 000</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 680 000	1 680 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	26 000 000	2 086 116
	<b>27 680 000</b>	<b>3 766 116</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	56 517	56 431
Förutbetalda avgifter/hyror	723 497	655 129
BoRevision	18 000	17 550
El	29 277	31 706
Fjärrvärme	154 951	153 789
Övrigt	-	80 424
	<b>982 242</b>	<b>995 029</b>

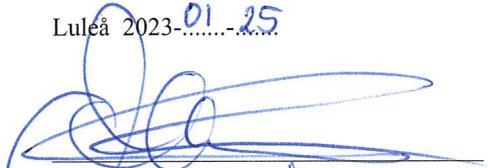
**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	50 273 500	50 273 500
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>50 273 500</b>	<b>50 273 500</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

AMC




Luleå 2023-01-25



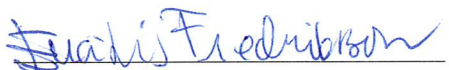
---

Anders Marklund



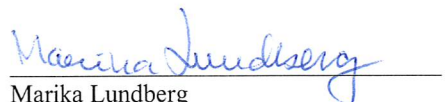
---

Stefan Svanström



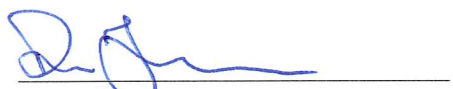
---

Eva-Lis Fredriksson




---

Marika Lundberg



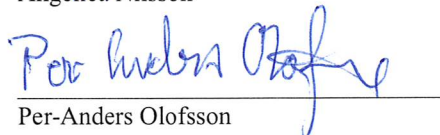
---

Pontus Johansson



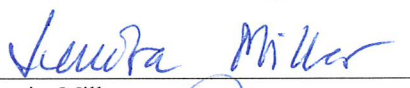
---

Angelica Nilsson



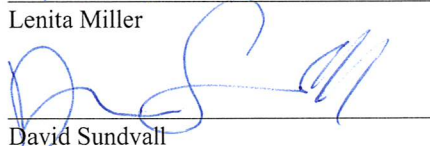
---

Per-Anders Olofsson



---

Lenita Miller



---

David Sundvall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-02-02



---

Leif Wikman

Av föreningen vald revisor



---

Anna Maria Christiansson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Ränseln i Luleå, org.nr. 797000-0720

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Ränseln i Luleå för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Rånseln i Luleå för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Luleå den 212 2023



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



Leif Wikman  
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 handlingar 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 omförelse 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.