



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB:s Brf Klintbacken i Luleå
716415-8789

2021-01-01 - 2021-12-31

TM

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Klintbacken i Luleå, 716415-8789 får härmed avge årsredovisning för 2021.

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 äger och förvaltar fastigheterna Bergviken 5:9. På fastigheten har under 1988-89 uppförts 31 flerfamiljshus med adress Klintvägen 101-349. Dessutom finns 1 kvartershus samt separata tvättstugor, 17 bilplatser med motorvärmare, 1 garage och 134 med carport. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam under 2021 som även omfattar kollektiv bostadsrättstillägg.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	40	2 388
3 rum och kök	68	4 930
4 rum och kök	26	2 265
Bostäder	134	9 583
Hysesbostäder	4	184
Lokaler (varav det ingår 8 st Brf lgh lokal)	3	737

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2007 Gemensamhets-el
- 2010 Fläktbyten, underhåll yttre fasader, totalrenovering 3 st tvättstugor
- 2012 Målning fasader
- 2013 Målning, totalrenovering kvartersgård, totalrenovering 1 st tvättstuga efter brand
- 2014 Byte 1 tvättmaskin, ventilation kvartersgård
- 2015 Byte expansionskärl, kompl.målningsarbete och byte torktumlare i tvättstuga
- 2017 10 st nya carportar och nya balkonger med inglasning samt OVK
- 2018 Ny fjärrvärmecentral, nya dörrar somrum, byte ventaggregat gym och frånluftsfläkt i tvättstuga
- 2019 Nytt torkskåp och mangel. Underhåll styr.ventilation
- 2019 Underhåll av lekplats, hustak, balkongtak, hängrännor och målning vindskivor
- 2020 Nya hängrännor område 1, renovering fasader och totalrenovering lekplatser
- 2021 Fasad underhåll omr 2, lagning räcken omr 1 & 2, stamspolning och ny kabeldraning kamera

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhåll och investeringsåtgärder. Byte av hängrännor område 2 och renovering fasader. Lagning av räcken område 1 och 2 samt stamspolning. Styrelsen har genomfört stadgeenliga besiktningen löpande under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder. Byta hängrännor och underhåll fasaderna på område 3. Byte av låssystem i de allmänna ytorna. Asfaltering kring brevlådor.

Investering i nya fönster.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna och lånade medel.

TM

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 787 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 0 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Maine Granström	ordförande
Bernt Nilsson	vice ordförande
Ulf Welin	sekreterare
Andreas Wikström	ledamot
Kjell Rönquist	ledamot t.o.m november
Ola Wallgren	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bernt Nilsson, Ulf Welin och fyllnadsväl för Kjell Rönquist.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maine Granström, Bernt Nilsson och Ola Wallgren, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Eila Karlsson med Britt-Marie Kyrö som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Kajsa Kitok och Ulf Orvesten som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Maine Granström samt Bernt Nilsson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls via poströstning i enlighet med Lag (2020:198) den 2021-06-22. Vid stämman röstade 28 st medlemmar.

TML

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Snö och sandning	BDX
Trygghetsavtal värm tjänst	HSB Norr

Medlemsinformation

Under året har 18 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 181 (179) 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	8 904	8 875	8 996	8 928	8 941
Resultat efter fin.poster i tkr	402	770	531	1 279	729
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	787	787	787	787	787
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	524	461	471	429	484
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 203	5 323	5 633	5 745	5 863
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,3	1,5	1,7	2,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	622	681	709	742	714
Soliditet i %*	29	29	27	26	24
Sparande, kr/m2 totalyta**	247	286	274	298	214

*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 54 657 450 kr. Under året har föreningen amorterat 1 254 412 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 43,5 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	6 035 006	3 939 525	7 148 020	5 826 423	770 302
Egna lägenheter	-535 255				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-22				770 302	-770 302
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-615 545	615 545	
Årets resultat					402 472
	5 499 751	3 939 525	6 532 475	7 212 270	402 472

TW

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp

7 212 270

402 472

7 614 742

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

7 614 742

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

TW

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 904 370	8 874 528
Övriga rörelseintäkter	3	163 631	1 943
		<u>9 068 001</u>	<u>8 876 471</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-5 505 007	-4 842 990
Underhåll	5	-615 545	-676 997
Övriga externa kostnader	6	-79 349	-95 576
Personalkostnader	7	-177 841	-178 594
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 574 725	-1 560 656
		<u>-7 952 467</u>	<u>-7 354 813</u>
Rörelseresultat		1 115 534	1 521 658
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 588	1 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-714 650	-752 699
		<u>-713 062</u>	<u>-751 356</u>
Resultat efter finansiella poster		402 472	770 302
Resultat före skatt		402 472	770 302
Årets resultat		402 472	770 302

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	75 594 310	76 691 035
Pågående nyanläggningar och förskott	12	83 775	-
		<u>75 678 085</u>	<u>76 691 035</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		75 678 585	76 691 535
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 722	11 862
Aktuell skattefordran		18 424	-
Avräkning HSB Norr ek för		3 774 692	3 982 027
Övriga fordringar	13	1 947	1 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	690 894	280 799
		<u>4 513 679</u>	<u>4 276 637</u>
<i>Kassa och bank</i>		448	4 509
Summa omsättningstillgångar		4 514 127	4 281 146
SUMMA TILLGÅNGAR		80 192 712	80 972 681

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 499 751	5 499 751
Upplåtelseavgift		3 939 525	3 939 525
Yttre underhållsfond	15	6 532 475	7 148 020
		<u>15 971 751</u>	<u>16 587 296</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 212 270	5 826 423
Årets resultat		402 472	770 302
		<u>7 614 742</u>	<u>6 596 725</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		23 586 493	23 184 021
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,17	45 650 675	39 892 740
Övriga långfristiga skulder		400	-
		<u>45 651 075</u>	<u>39 892 740</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	9 006 775	16 019 122
Leverantörsskulder		486 923	456 492
Aktuell skatteskuld		20 500	20 400
Fond för inre underhåll	19	386 869	430 173
Övriga skulder	20	39 640	54 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 014 437	915 119
		<u>10 955 144</u>	<u>17 895 920</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 192 712	80 972 681

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 1,5 % 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 1 459 kr/lgh för 2021, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag är 35 772 965 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

TW

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	7 987 596	7 987 596
Hysesintäkter	750 313	757 449
Intäkter el	371 936	330 610
Intäkter bredband	202 500	202 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	38 767	41 278
Intäkter gemensamhetsutrymmen	3 425	5 400
	<u>9 354 537</u>	<u>9 324 833</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-450 120	-450 120
Rabatter/Avdrag	-47	-185
	<u>8 904 370</u>	<u>8 874 528</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringsersättningar, bonus och övriga intäkter	163 631	1 943
	<u>163 631</u>	<u>1 943</u>

Not 4 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	421 668	307 133
Snöröjning och halkbekämpning	450 257	315 897
Reparationer	837 940	631 015
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	641 677	588 076
Uppvärmning	932 435	819 077
Vatten	572 503	538 761
Renhållning	302 499	294 106
Förvaltningskostnader	546 745	568 764
Försäkring	223 937	205 705
Fastighetsskatt/avgift	244 012	239 872
Kommunikation och media		
Datakommunikation	221 391	226 065
Kabel-TV	109 943	108 519
	<u>5 505 007</u>	<u>4 842 990</u>

Not 5 Underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	5 348	222 860
Utförd underhåll installationer	143 952	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	377 702	268 659
Utfört underhåll mark	88 543	185 478
	<u>615 545</u>	<u>676 997</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	15 211	11 551
Kontorsmaterial telefon och porto mm	12 167	11 966
Kundförluster	40	159
Juridiska kostnader	2 504	11 148
Bolagsverket, årsredovisningar, mm	2 274	8 002
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	47 153	52 750
	<u>79 349</u>	<u>95 576</u>

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Vicevärd har varit Ola Wallgren		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	139 250	137 565
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	36 886	36 004
<i>Kostnader för löner</i>		
Premiearbetsmarknadsförsäkringar	-1 295	200
Övriga personalkostnader	-	1 825
	<u>177 841</u>	<u>178 594</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	1 574 725	1 560 656
	<u>1 574 725</u>	<u>1 560 656</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	1 588	1 343
Summa	<u>1 588</u>	<u>1 343</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	714 650	752 699
Summa	<u>714 650</u>	<u>752 699</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	102 478 503	102 084 903
-Årets anskaffningar	478 000	393 600
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>102 956 503</u>	<u>102 478 503</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-26 637 017	-25 076 361
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 574 725	-1 560 656
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-28 211 742</u>	<u>-26 637 017</u>
Bokfört värde byggnader	74 744 761	75 841 486
Bokfört värde mark	849 549	849 549
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>75 594 310</u>	<u>76 691 035</u>
Taxeringsvärde byggnader: Värde år 1989	78 732 000	78 732 000
Taxeringsvärde mark:	27 535 000	27 535 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Investeringar nytt nyckelsystem gem.utrymmen	83 775	-
Resovisat värde vid årets slut	83 775	-

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 947	1 949
	1 947	1 949

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Gemensamhetsel	118 103	118 103
Tele2	28 291	28 043
Telenor	51 750	51 750
Home Solutions	3 964	3 859
Förskottsmoms	4 429	4 398
Försäkring	74 646	74 646
Uppl.försäkringsersättningar	135 357	-
Uppl.intäkter avisering	269 185	-
Övrigt	5 169	-
	690 894	280 799

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	7 148 020	7 452 017
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	-	373 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-615 545	-676 997
Fondbehållning vid årets slut	6 532 475	7 148 020

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2025-02-25	0,92	2 884 164	3 005 508
Swedbank	2025-03-25	1,11	7 650 000	7 850 000
Nordea	2026-09-16	1,00	8 464 710	8 687 466
Stadshypotek	2026-12-01	1,20	6 300 000	6 440 000
Nordea	2022-05-11	1,40	2 275 000	2 325 000
Stadshypotek	2022-12-30	1,60	5 588 607	5 649 851
Stadshypotek	2023-03-01	1,59	2 788 504	2 819 064
Stadshypotek	2023-06-01	1,41	12 007 319	12 138 547
Swedbank	2024-09-25	0,82	6 699 146	6 996 426
Totala skulder på bokslutsdagen			54 657 450	55 911 862
Nästa års amortering			-1 254 412	-1 254 412
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-5 017 648	-5 017 648
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			48 385 390	49 639 802
Totala skulder på bokslutsdagen			54 657 450	55 911 862
Avgår kortfristig del			-9 006 775	-16 019 122
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			45 650 675	39 892 740

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	83 159 000	83 159 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 254 412	1 254 412
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	7 752 363	14 764 710
	9 006 775	16 019 122

Not 19 Fond för inre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	430 173	464 440
Uttag under året	-43 304	-34 267
Vid årets utgång	386 869	430 173

Not 20 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	23 979	23 828
Upplupna arbetsgivaravgifter	15 661	16 505
Momsskuld	-	14 281
	39 640	54 614

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntor	52 769	45 706
Förutbetalda avgifter/hyror	686 892	655 882
Borevision	10 625	10 625
El	85 905	73 040
Fjärrvärme	138 465	108 399
Övrigt	39 781	21 467
	1 014 437	915 119

Luleå 2022-⁰⁴-~~.....~~-¹¹..


Maine Granström



Ulf Welin


Bernt Nilsson


Andreas Wikström


Ola Wallgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-⁰⁴-~~.....~~-²⁹..


Eila Karlsson
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Klintbacken i Luleå, org.nr. 716415-8789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Klintbacken i Luleå för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

PK

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 Klintbacken i Luleå för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Luleå den 29/4 2022



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Eila Karlsson

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 amorteringsför 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.