



# ÅRSREDOVISNING 2022

**HSB brf Tallspinnaren i Luleå**  
797000-0704

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB brf Tallspinnaren i Luleå, 797000-0704 får härmed avge årsredovisning för 2022.

## Verksamheten

## Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tallspinnaren 1. På fastigheten har under år 1946 uppförts 2 flerfamiljshus med adress Josefinevägen 1 A-C och Västra Varvsgatan 12 A-B. Dessutom finns 28 st bilplatser med motorvärmare.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har sitt säte i Luleå kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan;

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m<sup>2</sup></u>
1 rum och kök	9	
2 rum och kök	15	
3 rum och kök	9	
4 rum och kök	6	
Bostäder	39	2 098
Lokaler	3	125
		2 223

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

*Gjorda underhåll och investeringar*

2014	Nya fläktar i öppna spisar	2018	Besiktning o åtgärder balkonger
2014	Ny el Josefinevägen 1 A	2018	Omdragning dagvattenledning
2015	Ny tvättmaskin till V:a Varvsgatan	2018	Sotning, besiktning skorstenar
2015	Ny tvättmaskin till Josefinevägen	2018	Målning källare o entrétag
2015	Byte av entrédörr	2019	Byte av skadad panel
2015	Omdragning el i ena lokalen	2019	Spolning av liggande stammar
2015	Ny vattenledning från avfuktare i torkrum	2019	Relining av hela avloppssystemet
2015	Delvis utbytt trappbelysning	2019	Dränering V Varvsgatan
2016	Förbättrat brandskydd	2020	Målning av golv i källarplan
2016	Byte fjärrvärmecentral	2020	Ny flaggstång
2016	Renovering av lokal 2002-9003	2020	Ny avfuktare i torkrum
2017	Ny torktumlare till Josefinevägen	2021	Renovering grillplats
2017	Spolning av vissa stamledningar	2022	Målning källargolv
2017	Ombyggnad av bastun	2022	Ny avfuktare i torkrum
2017	Förbättringar i trappbelysning		

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Ommålning golv i källare, byte lager i ventilationsanläggning, infört tidstyrning av frånluft för att spara energi, ny avfuktare i torkrum.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var i 2022-08-18. Vid besiktningen konstaterades inga större brister. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större underhåll. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

**Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 3,5 % från och med 2021-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat att höja avgifterna med 5% samt höja hyra för parkeringsplats med 50 kr till 250 kr/mån exkl el. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 646 kr/m<sup>2</sup> under 2022.

Årets avsättning till underhållsfond 116 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet från lägenhetsinnehavaren.

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Mats Nyberg	ordförande
Carina Ruuth	sekreterare
Thomas Nordin	ledamot
Gunilla Norman	ledamot
Rune Norman	ledamot
Ingemar Nordmark	ledamot
Jessica Meurer	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Thomas Nordin, Carina Ruuth och Rune Norman.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Mats Nyberg, Thomas Nordin, Ingemar Nordmark och Rune Norman, två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Viktor Berg samt suppleant Jonas Lundberg, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

**Valberedning**

Valberedning har varit Ann-Catrin Nyberg med suppleant Maria Löfgren.

**Representanter i HSB Norrs distriktsstämma**

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Mats Nyberg med Thomas Nordin som suppleant.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. Vid stämman deltog 20 medlemmar.

**Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Försäkring	Trygg Hansa

**Medlemsinformation**

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 60(60) 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	1 591	1 582	1 525	1 491	1 500
Resultat efter fin.poster i tkr	92	167	-131	-168	137
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	646	646	624	606	606
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	489	497	513	474	454
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 107	1 162	1 214	1 270	731
Genomsnittlig ränta lån i %	1,1	1,1	1,2	1,1	1,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	81	92	32	56	157
Sparande, kr/m2 totalyta*	150	139	79	110	154
Soliditet i %**	20,8	18,1	13,6	14	28,8

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 461 303 kr. Under året har föreningen amorterat 122 904 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 20 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	43 230	98 757	205 369	139 495	166 701
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-18				166 701	-166 701
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-140 913	140 913	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			116 000	-116 000	
Årets resultat					91 531
	<b>43 230</b>	<b>98 757</b>	<b>180 456</b>	<b>331 109</b>	<b>91 531</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	331 109
Årets resultat	91 531
<b>Totalt att disponera</b>	<b>422 640</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>422 640</b>
--------------------------------	----------------

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	1 590 521	1 581 740
Övriga rörelseintäkter	3	24 972	19 366
		<u>1 615 493</u>	<u>1 601 106</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 087 857	-1 104 829
Underhåll	5	-140 913	-41 896
Övriga externa kostnader	6	-34 045	-27 693
Personalkostnader	7	-133 131	-130 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-100 162	-100 162
		<u>-1 496 108</u>	<u>-1 404 837</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>119 385</b>	<b>196 269</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		60	256
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-27 914	-29 824
		<u>-27 854</u>	<u>-29 568</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>91 531</b>	<b>166 701</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>91 531</b>	<b>166 701</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>91 531</b>	<b>166 701</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	3 064 636	3 164 797
		3 064 636	3 164 797
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		450	450
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 065 086</b>	<b>3 165 247</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		459 601	386 054
Övriga fordringar	12	11 583	11 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	46 455	42 313
		517 639	439 950
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>517 639</b>	<b>439 950</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 582 725</b>	<b>3 605 197</b>

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

Inbetalda insatser		43 230	43 230
Upplåtelseavgift		98 757	98 757
Yttre underhållsfond	14	180 456	205 369
		<u>322 443</u>	<u>347 356</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		331 109	139 495
Årets resultat		91 531	166 701
		<u>422 640</u>	<u>306 196</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****745 083****653 552*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	11,15,20	2 121 391	1 895 803
		<u>2 121 391</u>	<u>1 895 803</u>

***Kortfristiga skulder***

Övriga skulder till kreditinstitut	16	339 912	688 404
Leverantörsskulder		55 346	70 214
Aktuell skatteskuld		3 329	5 469
Fond för inre underhåll	17	66 151	66 151
Övriga skulder	18	25 025	21 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	226 488	203 796
		<u>716 251</u>	<u>1 055 842</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****3 582 725****3 605 197**



**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 1,2% på anskaffningsvärdet.

*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.

*Intäkteredovisning*

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 ränteutgifter 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 %.

*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	1 355 052	1 355 052
Hysesintäkter	155 408	149 712
Intäkter el	6 023	4 248
Intäkter bredband	58 500	58 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 938	8 803
Intäkter gemensamhetsutrymmen	6 600	5 300
	<b>1 590 521</b>	<b>1 581 615</b>
Hysesavdrag	-	125
	<b>1 590 521</b>	<b>1 581 740</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Andrahandsuthyrningar mm	24 972	19 366
	<b>24 972</b>	<b>19 366</b>

**Not 4 Drift**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	152 513	178 711
Snöröjning och halkbekämpning	41 354	42 109
Reparationer	57 219	65 532
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	63 246	61 395
Uppvärmning	280 106	276 512
Vatten	111 959	107 911
Renhållning	52 348	50 943
Förvaltningskostnader	132 612	127 379
Försäkring	30 582	29 319
Fastighetsskatt/avgift	63 311	63 681
Kommunikation och media		
Datakommunikation	61 078	61 334
Kabel-TV	41 529	40 003
	<b>1 087 857</b>	<b>1 104 829</b>

**Not 5 Underhåll**

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - målning källargolv	88 750	41 896
Utfört underhåll installationer - ny avfuktare torkrum	52 163	-
	<b>140 913</b>	<b>41 896</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	4 668	3 238
Telefon, porto, kontorsmaterial mm	7 776	5 952
Kundförluster	60	-
Bankkostnader	650	476
Bolagsverket, övrigt	2 525	2 328
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	18 366	15 699
	<b>34 045</b>	<b>27 693</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2022	2021
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	39 534	39 084
Vicevärd	72 000	72 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Övriga personalkostnader	6 371	3 313
Sociala kostnader	13 726	14 360
	<b>133 131</b>	<b>130 257</b>

Föreningen har inga anställda

Vicevärd har varit Ingemar Nordmark

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022	2021
Byggnader	100 162	100 162
	<b>100 162</b>	<b>100 162</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	-27 914	-29 824
<b>Summa</b>	<b>-27 914</b>	<b>-29 824</b>

**Not 10 Årets resultat**

	2022	2021
Årets resultat	91 531	166 701
Reservering till yttre underhållsfond	-116 000	-177 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	140 913	41 897
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>116 444</b>	<b>31 598</b>

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	8 568 749	8 568 749
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>8 568 749</b>	<b>8 568 749</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 444 652	-5 344 490
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-100 161	-100 162
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 544 813</b>	<b>-5 444 652</b>
Bokfört värde byggnader	3 023 936	3 124 097
Bokfört värde mark	40 700	40 700
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>3 064 636</b>	<b>3 164 797</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1946):	20 407 000	15 795 000
Taxeringsvärde mark:	12 400 000	11 283 000

**Not 12 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	11 583	11 583
	<b>11 583</b>	<b>11 583</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Övrigt	867	-
Bredband	10 001	9 888
Försäkring	20 792	20 187
Kabel-tv	10 694	10 381
Momsfordran	4 101	1 857
	<b>46 455</b>	<b>42 313</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	205 369	70 266
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	116 000	177 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-140 913	-41 897
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>180 456</b>	<b>205 369</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Stadshypotek	2027-01-30	1,52 %	565 500	571 500
Stadshypotek	2024-12-01	0,85 %	1 241 500	1 261 000
Swedbank	2025-02-25	1,17 %	70 400	101 600
Stadshypotek	2023-04-30	1,45 %	250 012	283 016
Stadshypotek	2026-06-30	1,05 %	333 891	367 091
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>2 461 303</b>	<b>2 584 207</b>
Nästa års amortering			-122 904	-122 904
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-413 616	-444 816
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			1 924 783	2 016 487
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>2 461 303</b>	<b>2 584 207</b>
Avgår kortfristig del			-339 912	-688 404
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>2 121 391</b>	<b>1 895 803</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	122 904	122 904
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	217 008	565 500
	<b>339 912</b>	<b>688 404</b>

**Not 17 Fond för inre underhåll**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Vid årets början	66 151	68 861
Uttag under året	-	-2 710
<b>Vid årets utgång</b>	<b>66 151</b>	<b>66 151</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	14 559	1 800
Upplupna arbetsgivaravgifter	6 975	613
Momsskuld	2 951	2 483
Övriga kortfristiga skulder	540	16 912
	<b>25 025</b>	<b>21 808</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	2 683	2 792
Förutbetalda avgifter/hyror	161 619	140 887
Borevision	10 800	9 900
El	6 292	6 489
Fjärrvärme	43 092	41 973
Snöröjning	2 002	1 755
	<b>226 488</b>	<b>203 796</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	3 447 600	3 447 600

***Eventalförpliktelser****Inga**Inga*

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Mats Nyberg

Thomas Nordin

Carina Ruuth

Gunilla Norman

Rune Norman

Ingemar Nordmark

Jessica Meurer

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

Viktor Berg  
*Av föreningen vald revisor*

Tommy Mårtensson  
*av HSB Riksförbund utsedd revisor*

### Årsredovisning

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

### Förvaltningsberättelsen

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkningen

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

### Noter

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

### Personalkostnader

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

### Anläggningstillgångar

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

### Avskrivningar

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

### Omsättningstillgångar

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

### Långfristiga skulder

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

### Kortfristiga skulder

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

### Yttre underhållsfond

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

### Inre underhållsfond

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

### Ställda säkerheter

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

### Revisionsberättelse

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Tallspinnaren i Luleå, org.nr. 797000-0704

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Tallspinnaren 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 Tallspinnaren i Luleå för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Viktor Berg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**MATS NYBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 07:51:49



**INGEMAR NORDMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 15:55:19



**THOMAS NORDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:08:41



**GUNILLA NORMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:38:33



**CARINA RUUTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 15:56:54



**RUNE NORMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:00:54



**JESSICA JOHANNA MEURER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 08:06:57



**VIKTOR BERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 13:03:14



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 11:49:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**VIKTOR BERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 13:05:09



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 11:47:07

