



# ÅRSREDOVISNING 2022

**HSB:s brf Vädermannen i Luleå**

716415-8912

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Vädermannen i Luleå, 716415-8912 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 Björkskatan 1:758. På fastigheten har under 1990 uppförts fem flerfamiljshus med adress Hagelvägen 11-59. Dessutom finns 1 kvartershus och separat tvättstuga, 9 st bilplatser med motorvärmare och 60 st med carport. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	1	
2 rum och kök	27	
3 rum och kök	19	
4 rum och kök	14	
Bostäder	61	4 937

Utöver dessa hyrs två bostadsrättslägenheter (nr 9 och 18) ut som en lägenhet (8001), med en yta på 110,5 m2

Bilplatser med motorvärmare.	10
Carport	60

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

- 2022 Nya hängrännor och stuprör Hagelv 51-57. Målning av radhusfönster samt underspikning Hagelv 21.
- 2020 Fasadarbeten carportar. Underhåll tak, lekpark, vattenavrinning, balkonger. Halkfritt golv loftgång Hagelv. 19 Renoverat trapphus - Hagelv. 21
- 2019 Renovering av bastu, byte av staket
- 2018 Ny fasad gavel kvartersgård, södervägg, Renoverat trapphus - slipat golv, målat, ny belysning - Hagelv. 51-57
- 2017 Ny belysning på området, ny carportbelysning, 2 nya motorvärmare
- 2016 Påbörjat utbyte av armaturer utomhus
- 2015 Rep och målning av radhusens utsida samt lekställning.
- 2014 Rep och målning av fristående lägenhetsförråd. Utbyte av spiskåpor Hagelv 51-57.
- 2013 Hagelvägen 51-57 har ventilationen uppgraderats till högre luftflöden.
- 2012 Nybyggnation 4 lägenheter, Nytt kontor + övernattingsrum, Hagelv 21 nytt ventilationsaggregat, byte samtliga låssystem, byte samtliga motorvärmarruttag, nya köksfläktar till samtliga lgh på 19,21 och 23 , nya köksfläktar till radhuset.
- 2011 Målning av samtliga carportar, byte samtliga radiatorventiler/termostater, utbyte av samtliga cirkulationspumpar, bytt sand i lekplatsen.
- 2010 Kvartersgården har ommålats, bastun renoverats, samtliga avlopp har spolats.

*for*

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nya stuprör och hängrännor på Hagelvägen 51-57
- Målning av radhusfönster samt underspikning Hagelvägen 21

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2022. Vid besiktningen framkom inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen fortsatt underhållsarbete på fastigheterna.

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % fr o m 2021-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat att höja årsavgifterna med 5% från och med 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 778 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta under 2022.

Årets avsättning till underhållsfond 1020000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen har följande sammansättning:

Frej Olsen	ordförande
John Nordberg	ledamot och sekreterare
Ilkka Isaksson	ledamot
Sven-Gunnar Furmark	ledamot
Per Aludden	ledamot utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ilkka Isaksson och Sven-Gunnar Furmark.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer har varit Tommy Hedström, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Joakim Kero och Angela Isaksson med Joakim Kero som sammankallande.

Föreningens fullmäktige representant är Frej Olsen.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20. Vid stämman deltog 14 medlemmar.

### Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåts. Föreningen hade vid årets slut 82 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.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi
Lokalvård	HSB Norr
Parkeringsbevakning	Securitas

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	4 004	4 001	3 928	3 873	3 880
Resultat efter fin.poster i tkr	414	395	325	431	203
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	778	778	763	748	748
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	413	417	374	375	373
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 210	4 304	4 397	4 481	4 575
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,2	1,3	1,5	1,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	3 244	3 127	3 007	2 939	2 887
Sparande, kr/m2 totalyta**	311	305	331	317	312
Soliditet i %***	56	55	54	53	52

\* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

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

\*\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 785 784. Under året har föreningen amorterat 460 648 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 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	7 410 983	4 351 038	15 436 234	-1 032 583	394 821
Egna lägenheter	-173 843				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-20				394 821	-394 821
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-438 900	438 900	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			1 020 000	-1 020 000	
Årets resultat					413 539
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 237 140</b>	<b>4 351 038</b>	<b>16 017 334</b>	<b>-1 218 862</b>	<b>413 539</b>

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-1 218 862
Årets resultat	413 539
Totalt att disponera	<u>-805 323</u>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<u><b>-805 323</b></u>
--------------------------------	------------------------

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i SEK</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	4 004 333	4 001 288
Övriga rörelseintäkter	3	295	6
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 004 628</b>	<b>4 001 294</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 478 791	-2 484 281
Övriga externa kostnader	5	-35 765	-36 650
Personalkostnader	6	-147 241	-139 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-684 870	-684 870
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 346 667</b>	<b>-3 345 207</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>657 961</b>	<b>656 087</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutäkt och liknande resultatposter	8	577	530
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-244 999	-261 796
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-244 422</b>	<b>-261 266</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>413 539</b>	<b>394 821</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>413 539</b>	<b>394 821</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>413 539</b>	<b>394 821</b>

/sca

**Balansräkning**

<i>Belopp i SEK</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	11,19	42 472 633	43 157 504
		42 472 633	43 157 504
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 473 133</b>	<b>43 158 004</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 561	5 166
Övriga fordringar	12	5 642 849	5 043 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	63 960	60 213
		5 712 370	5 108 444
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 712 370</b>	<b>5 108 444</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 185 503</b>	<b>48 266 448</b>

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

Medlemsinsatser		11 588 178	11 588 178
Yttre underhållsfond	14	16 017 334	15 436 234
		<u>27 605 512</u>	<u>27 024 412</u>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat		-1 218 862	-1 032 583
Årets resultat		413 539	394 821
		<u>-805 323</u>	<u>-637 762</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****26 800 189**      **26 386 650*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	15,19	17 050 136	17 097 517
		<u>17 050 136</u>	<u>17 097 517</u>

***Kortfristiga skulder***

Övriga skulder till kreditinstitut	16	3 735 648	4 148 915
Inre fond		32 897	32 897
Leverantörsskulder		116 894	103 954
Övriga skulder	17	428	60 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	449 311	436 240
		<u>4 335 178</u>	<u>4 782 281</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****48 185 503**      **48 266 448**

/sca



**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Allmänna upplysningar

Belopp i SEK om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2).

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

*Avskrivningar på byggnader och markanläggningar*

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 1,08 % på anskaffningsvärdet.

*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.

*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.

*Yttre underhållsfond*

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

*foe*

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022	2021
Avgifter	3 842 688	3 842 688
Hysesintäkter	133 688	134 175
Intäkter el	11 863	15 502
Intäkter bredband	88 500	88 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 178	8 800
Intäkter gemensamhetsutrymmen	4 200	4 400
	<b>4 097 117</b>	<b>4 094 065</b>

*Avgår*

Avgiftsbortfall	-92 784	-92 784
Rabatter/Avdrag	-	7
	<b>4 004 333</b>	<b>4 001 288</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022	2021
Fakturerade kostnader, bonus mm	295	6
	<b>295</b>	<b>6</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	217 022	107 448
Snöröjning och halkbekämpning	148 043	201 516
Reparationer	166 199	289 135
Periodiskt underhåll	438 900	426 413
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	138 340	136 841
Uppvärmning	383 440	401 931
Vatten	298 319	326 530
Renhållning	99 582	92 946
Förvaltningskostnader	263 209	181 792
Försäkringar	79 462	77 393
Fastighetsskatt/avgift	92 659	88 999
Kommunikation och media		
Datakommunikation	99 225	99 720
Kabel-TV	54 391	52 835
Övriga driftskostnader	-	782
	<b>2 478 791</b>	<b>2 484 281</b>

**Specificering periodiskt underhåll**

	2022	2021
Utfört underhåll huskropp utvändigt	438 900	426 413
	<b>438 900</b>	<b>426 413</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och -inventarier	5 718	11 079
Telefon och porto mm	1 975	943
Kundförluster	-	11
Bankkostnader	450	380
Bolagsverket, övrigt	1 600	1 937
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	26 022	22 300

**35 765                      36 650**

**Not 6 Personalkostnader**

	2022	2021
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	114 000	98 000
Vicevärd		15 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Pensionskostnader	200	200
Sociala kostnader	31 041	24 206
	<u>147 241</u>	<u>139 406</u>

Medelantal anställda 0 st  
Föreningen har ingen vicevärd

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022	2021
Byggnader	683 758	683 758
Markinventarier	1 112	1 112
	<u>684 870</u>	<u>684 870</u>

**Not 8 Ränteutäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Övriga ränteutäkter	577	530
	<u>577</u>	<u>530</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	244 617	261 772
Övriga finansiella kostnader	382	24
	<u>244 999</u>	<u>261 796</u>

**Not 10 Årets resultat**

	2022	2021
Årets resultat	413 539	394 821
Reservering till yttre underhållsfond	-1 020 000	-1 018 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	438 900	426 413
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>-167 561</u>	<u>-196 766</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	63 403 667	63 403 667
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>63 403 667</b>	<b>63 403 667</b>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-21 798 523	-21 113 653
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-684 871	-684 870
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 483 394</b>	<b>-21 798 523</b>
 Bokfört värde byggnader	40 920 273	41 605 144
Bokfört värde mark	1 552 360	1 552 360
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>42 472 633</b>	<b>43 157 504</b>
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1990):	50 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark:	16 000 000	12 200 000

**Not 12 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	5 532 859	4 929 143
Skattekonto	92 708	92 589
Skattefordran	10 081	13 741
Momsfordran	7 201	7 592
	<b>5 642 849</b>	<b>5 043 065</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	26 837	25 804
Bredband	17 182	17 182
Kabel TV	14 006	13 596
Bevakning	3 919	3 631
Låneavtal	2 016	-
	<b>63 960</b>	<b>60 213</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	15 436 234	14 844 647
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	1 020 000	1 018 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-438 900	-426 413
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>16 017 334</b>	<b>15 436 234</b>

/sca

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Stadshypotek	2025-06-30	1,01 %	2 518 750	2 583 750
Stadshypotek	2026-06-30	0,98 %	3 453 000	3 541 000
Stadshypotek	2023-03-01	1,61 %	3 325 000	3 375 000
Stadshypotek	2024-07-30	1,00 %	3 688 267	3 729 591
Stadshypotek	2022-01-30	1,57 %	-	3 729 591
Stadshypotek	2025-10-30	0,84 %	4 112 500	4 287 500
Stadshypotek	2027-01-30	1,57%	3 688 267	-
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>20 785 784</u>	<u>21 246 432</u>
Nästa års amortering			-460 648	-460 648
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-1 842 592</u>	<u>-1 842 592</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			18 482 544	18 943 192
Totala skulder på bokslutsdagen			20 785 784	21 246 432
Avgår kortfristig del			<u>-3 735 648</u>	<u>-4 148 915</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>17 050 136</b>	<b>17 097 517</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	460 648	460 648
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	<u>3 275 000</u>	<u>3 688 267</u>
	<b>3 735 648</b>	<b>4 148 915</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	-	34 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	24 206
Momsskuld	-34	-26
Övriga kortfristiga skulder	<u>462</u>	<u>1 595</u>
	<b>428</b>	<b>60 275</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	27 184	27 747
Förutbetalda avgifter/hyror	333 047	315 442
Borevision	10 583	9 790
El	14 300	14 134
Fjärrvärme	58 197	61 127
Snöröjning	<u>6 000</u>	<u>8 000</u>
	<b>449 311</b>	<b>436 240</b>

**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	52 919 000	52 919 000

**Eventalförpliktelser**

Inga Inga

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Frej Olsen

John Nordberg

Ilkka Isaksson

Sven-Gunnar Furmark

Per Aludden

Vår revisionsberättelse har signerats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Tommy Hedström  
*Av föreningen vald revisor*

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

*fo*



### 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, utförd och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### Resultaträkning

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

### Balansräkningen

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

### Noter

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

### Personalkostnader

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

### Anläggningstillgångar

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

### Avskrivningar

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

### Omsättningstillgångar

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

### Långfristiga skulder

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

### Kortfristiga skulder

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

### Yttre underhållsfond

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

### Inre underhållsfond

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

### Ställda säkerheter

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

### Revisionsberättelse

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vädermannen i Luleå, org.nr. 716415-8912

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vädermannen 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 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 Vädermännan 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. 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Hedström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**FREJ OLSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 08:41:26



**ILKKA ISAKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 20:11:52



**SVEN-GUNNAR FURMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 11:45:35



**JOHN NORDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 21:14:28



**PER ALUDDEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 10:00:43



**TOMMY HEDSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:08:01



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 10:23:40



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**TOMMY HEDSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:16:16



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 10:22:22

