



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB:s Brf Dundret i Gällivare

797900-0309

2021-01-01 - 2021-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Dundret i Gällivare, 797900-0309 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 tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bergtallen 2. På fastigheten har under år 1954 uppförts ett hus med adress Malmbergsvägen 4 A-B och innehåller 12 bostadsrätter och 4 lokaler. Dessutom finns 1 sophus. Föreningen har sitt säte i Gällivare kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

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

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
2 rum och kök	6	
3 rum och kök	4	
4 rum och kök	2	
Bostäder	12	773
Lokaler	4	612
Garageplatser/carport	13	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1987 Ombyggnad badrum
2006 Fönsterbyte
2007 Gemensamhetsel
2010 Relining avlopp
2011 Carport
2015 Ombyggnad lokal

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året nedmonterat balkonger för att förbereda för installation av nya balkonger under 2022. Finansiering av balkonger sker genom lån på 2 463 400kr, beräknad total investeringskostnad 3 263 400kr.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 27 september 2021.
Inga större anmärkningar.

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen installation av nya balkonger, div målningsarbeten, byte av undercentraler samt underhåll av staket.

Handwritten signature and initials:
All
ers

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat att höja årsavgifterna med 4,2 % from 2022-01-01. From 2022-01-01 uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 756 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 60 000 kr överensstämmer med budget.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Mattias Gustafsson	ordförande
Anna Köhler	ledamot
Mikael Fabricius	sekreterare, vice ordförande
Lena Strandgård	ledamot
Monica Isaksson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mattias Gustafsson och Anna Köhler.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mattias Gustafsson, Anna Köhler, Lena Strandgård och Mikael Fabricius, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Monica Larsson med Inger Ärleborg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen. Ordföranden är sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Anita Lind.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09. Vid stämman deltog 5 medlemmar.

Handwritten signature: ers

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	-
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Gällivare Energi

Medlemsinformation

1 lägenhet har överlåtit under 2021. Föreningen hade vid årets slut 15 (15) medlemmar. 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	1 096	1 026	1 071	1 046	1 045
Resultat efter fin.poster i tkr	119	44	153	140	163
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	726	725	708	694	694
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	567	586	559	551	503
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 925	1 188	1 229	1 271	1 313
Genomsnittlig ränta lån i %	1,9	1,9	2,1	2,2	2,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	195	152	147	103	60
Sparande, kr/m2 totalyta*	141	126	-55	157	200
Soliditet i %**	29,8	46	45,8	43,7	39,9

* Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 050 707 kr. Under året har föreningen amorterat 57 680 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 70 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	25 090	210 433	1 456 437	43 990
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-09			43 989	-43 990
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		60 000	-60 000	
Årets resultat				118 715
Vid årets slut	25 090	270 433	1 440 426	118 715

ers

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp

1 440 426

Årets resultat

118 715

Totalt att disponera

1 559 141

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

1 559 141

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

ers

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 096 306	1 025 582
Övriga rörelseintäkter	3	18 588	34 089
		<u>1 114 894</u>	<u>1 059 671</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-785 248	-811 608
Underhåll	5	-	-52 711
Övriga externa kostnader	6	-9 650	-13 114
Personalkostnader	7	-93 247	-29 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-77 036	-77 117
		<u>-965 181</u>	<u>-983 650</u>
Rörelseresultat		149 713	76 021
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	97	242
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-31 095	-32 273
		<u>-30 998</u>	<u>-32 031</u>
Resultat efter finansiella poster		118 715	43 990
Resultat före skatt		118 715	43 990
Årets resultat	11	118 715	43 990

ers

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	12,22	1 835 377	1 912 413
Pågående nyanläggningar och förskott	13	550 871	-
		<u>2 386 248</u>	<u>1 912 413</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		2 386 748	1 912 913
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20	-
Aktuell skattefordran		40 933	41 293
Avräkning HSB Norr ek för		3 740 637	1 746 909
Övriga fordringar	14	12 491	12 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	46 011	63 570
		<u>3 840 092</u>	<u>1 864 259</u>
Summa omsättningstillgångar		3 840 092	1 864 259
SUMMA TILLGÅNGAR		6 226 840	3 777 172

du dk
ers

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		25 090	25 090
Yttre underhållsfond	16	270 433	210 433
		<u>295 523</u>	<u>235 523</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 440 426	1 456 437
Årets resultat		118 715	43 990
		<u>1 559 141</u>	<u>1 500 427</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		1 854 664	1 735 950
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	22 17	3 769 123	1 437 307
		<u>3 769 123</u>	<u>1 437 307</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	281 584	207 680
Leverantörsskulder		10 268	99 668
Fond för inre underhåll	19	50	50
Övriga skulder	20	61 897	9 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	249 254	287 306
		<u>603 053</u>	<u>603 915</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 226 840	3 777 172

ers

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 och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,7 % på anskaffningsvärdet.

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.

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 budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

ers

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	614 752	613 960
Hysesintäkter	436 284	383 700
Intäkter el	44 100	37 865
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 190	4 715
	<u>1 096 326</u>	<u>1 040 240</u>

Avgår

Rabatter/Avdrag	-20	-14 658
	<u>1 096 306</u>	<u>1 025 582</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	5 911	1 500
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	12 677	32 589
	<u>18 588</u>	<u>34 089</u>

Not 4 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	101 468	93 890
Snöröjning och halkbekämpning	39 823	30 178
Reparationer	19 112	83 649
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	113 926	115 339
Uppvärmning	248 945	223 767
Vatten	48 365	52 040
Renhållning	31 129	31 470
Förvaltningskostnader	110 182	111 478
Försäkring	19 741	17 740
Fastighetsskatt/avgift	40 698	40 338
Kommunikation och media		
Datakommunikation	1 110	1 110
Kabel-TV	10 749	10 609
	<u>785 248</u>	<u>811 608</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen låskolvsbyte	-	-52 711
	<u>-</u>	<u>-52 711</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial och - inventarier	-	4 509
Telefon och porto mm	-	400
Risikkostnader	-	180
Bolagsverket, gåvor	-	125
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	9 650	7 900
	<u>9 650</u>	<u>13 114</u>

ers

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	72 450	21 900
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 200	1 200
Sociala kostnader	19 597	6 000
	<u>93 247</u>	<u>29 100</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	54 551	77 117
Markinventarier	22 485	-
	<u>77 036</u>	<u>77 117</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	97	242
Summa	<u>97</u>	<u>242</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	31 095	32 273
Summa	<u>31 095</u>	<u>32 273</u>

Not 11 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	118 715	43 990
Reservering till yttre underhållsfond	-60 000	-60 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	52 711
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>58 715</u>	<u>36 701</u>

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

ers

Not 12 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	4 473 326	4 473 326
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	4 473 326	4 473 326
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 591 263	-2 514 146
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-77 036	-77 117
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 668 299	-2 591 263
 Bokfört värde byggnader	1 805 027	1 882 063
Bokfört värde mark	30 350	30 350
Summa bokfört värde byggnader och mark	1 835 377	1 912 413
 Taxeringsvärde byggnader:(värdeår 1954)	6 041 000	6 041 000
Taxeringsvärde mark:	2 564 000	2 564 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	-
Investering i balkonger	550 871	-
Redovisat värde vid årets slut	550 871	-

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	12 491	12 487
	12 491	12 487

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	13 720	12 882
Kabel Tv	2 766	2 687
Gemensamhetsel	11 043	11 008
Fastighetsskötsel	-	16 303
Förskottsbetald moms	18 482	19 190
Företagsstöd	-	1 500
	46 011	63 570

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	210 433	203 144
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	60 000	60 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-52 711
Fondbehållning vid årets slut	270 433	210 433

ers

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Stadshypotek	2022-03-09	2,55%	150 000	170 000
Stadshypotek	2023-06-30	1,70%	363 307	376 107
Stadshypotek	2023-07-30	1,60%	471 960	483 000
Stadshypotek	2023-06-30	1,71%	602 040	615 880
Stadshypotek	2024-12-01	1,65%	2 463 400	-
Totala skulder på bokslutsdagen			4 050 707	1 644 987
Nästa års amortering			-131 584	-57 680
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-526 336	-230 720
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 392 787	1 356 587
Totala skulder på bokslutsdagen			4 050 707	1 644 987
Avgår kortfristig del			-281 584	-207 680
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 769 123	1 437 307

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	131 584	57 680
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	150 000	150 000
	281 584	207 680

Not 19 Fond för inre underhåll

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Vid årets början	50	50
Vid årets utgång	50	50

Not 20 Övriga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Personalens källskatt	22 092	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	14 161	-
Momsskuld	25 164	9 211
Övriga kortfristiga skulder	480	-
	61 897	9 211

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

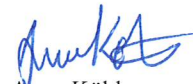
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Räntor	4 478	1 963
Förutbetalda avgifter/hyror	167 111	159 297
Borevision	9 800	9 600
El	29 388	22 908
Renhållning	1 691	1 592
Snörenhållning	2 584	10 135
Fjärrvärme	34 202	-
Styrelsearvode	-	21 900
Revisorarvode	-	1 200
Arbetsgivaravgifter	-	6 000
Låskolvsbyte	-	52 711
	249 254	287 306

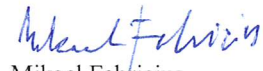
Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	4 065 000	1 963 320
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	4 065 000	1 963 320
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Gällivare 2022-04-17


Mattias Gustafsson


Anna Köhler


Mikael Fabricius


Monica Isaksson


Lena Strandgård

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04-22


Monica Larsson
Av föreningen vald revisor


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor


ers

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Dundret i Gällivare, org.nr. 797900-0309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Dundret i Gällivare för räkenskapsåret 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 årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

OK

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:s Brf Dundret i Gällivare för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall den 22 / 4 2022

Eva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Larsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

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

Inre underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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