



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Kastanjen i Boden

798500-0491

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

CA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kastanjen i Boden, 798500-0491 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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.

Föreningens fastighet är belägen i kv Kastanjen 9 i Bodens kommun med adress Drottninggatan 20. Huset färdigställdes år 1945 för en sammanlagd produktionskostnad av 640 000 kr och innehåller 27 bostäder om 1713,5 m² samt 7 förråd om 53 m². Föreningen innehar två lokaler som används i eget bruk och tas därmed inte upp i totala ytan. Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av vicevärd Peter Johansson och Ann-Katrin Johansson.

Föreningen har gemensamhets-el sedan oktober 2007.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
1 rum och kök	3	121,5
2 rum och kök	12	684
3 rum och kök	11	789
4 rum och kök	1	119
Bostäder	27	1 713,5
Förråd	7	53
		1 766,5
Bilplatser med motorvärmare.	27	

Underhåll

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan. Underhåll sker enligt plan.

Utfört underhåll och investeringar

1990	Rot-ombyggnation	2014	Byte 10st motorvärmarcentraler
1994	Markanläggning	2015	Byte av fotplåtar tak + åtgärder efter OVK-besiktning
2002	Markanläggning	2016	Utredning relining, byte torkskåp i tvättstugan
2004	Bredband	2019	Styrutrustning värmesystem, asfaltering, ny trappbelysning
2008	Markanläggning, 5 nya p-platser	2020	Påbörjat renovering av avloppssystem
2009	Klinkergolv i tvättstugan	2021	OVK och energideklaration
2010	Nya snörasskydd, tätning hängrännor,		
2010	Isolering yttertak vid trapphusen, rep av bastu		
2011	Nytt ytterdörrsparti samt byte cirkulationspump		
2012	Ombyggnad, 5 nya förråd, postboxar		
2014	Byte hängrännor		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder:

- Reliningsdelen av den pågående avloppsrenoveringen, färdigställs 2023

Under året har föreningen gjort följande större reparationsåtgärder:

- Vatteninträngning källare pga läckage varmvattenledning i 20A bottenvåningen (dålig lödning). Vatteninträngning i källaren, via slitsen mellan 20C och 20D. I samband med felsökningen upptäcktes ett krypläckage i vattenledningen i slitsen. Kallvattenröret är påverkat av långvarigt läckage och byte övervägs.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under 2021/2022. Vid besiktningen framkom det att asfaltsbeläggningen närmast utfarten är sliten (sprickbildningar). Asfaltsbeläggningen närmast 20Csliten (underlaget syns). Staketet mot Drottninggatan 18 intryckt. Icke komplett gulvbrunn i lägenhet 20A.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder - målningsarbeten källare och yttre detaljer- Översyn av taket kommer ske efter att relining onödiggjort ett antal genomföringar. Kallvattenröret i stammen 20C-D behöver statuskontroll.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2022-01-01 med 2%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om 3 % höjning av årsavgifterna from 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick under 2022 till i genomsnitt 732 kr/m².

Elkostnader för lägenheter debiteras till självkostnadspris och elkostnad för motorvärmare tas ut med 1,25 kr/kWh.

Årets avsättning till underhållsfond 26 000 kr överensstämmer med budget.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10 % av prisbasbelopp/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Peter Johansson	ordförande
Ann-Katrin Johansson	sekreterare
Jim Stålnacke	ledamot avgång 230323
Tina Kotkaniemi	ledamot
Terese Hällgren	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Peter Johansson och Ann-Katrin Johansson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Johansson, Tina Kotkaniemi och Ann-Katrin Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Jan-Olov Isaksson med Amanda Gren som suppleant, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Tage Brännström och Tomas Sundberg med Tage Brännström som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Peter Johansson.

J

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Vid stämman deltog 8 medlemmar. Inga motioner var inkomna till stämman.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Lokalvård	Städ & Bygg Boden
El	Luleå Energi och Bodens energi
Fjärrvärme	Bodens energi
V/A	Bodens Kommun
Renhållning	Bodens Kommun
Snöröjning	Kurt Westin
Service fjärrvärme	Schneider
Försäkring	Länsförsäkringar

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåts. Föreningen hade vid årets slut 30 (29) 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	1 340	1 319	1 316	1 288	1 280
Resultat efter fin.poster i tkr	-3	40	68	136	146
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	732	717	710	696	682
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	565	479	483	418	412
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 439	1 478	1 547	1 617	1 687
Genomsnittlig ränta lån i %	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	451	427	424	402	383
Sparande, kr/m2 totalyta**	58	100	98	144	148,1
Soliditet i %*	44	43	41	39	37

*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

**Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Totala kvm för nyckeltalen 2022 är ändrade mot tidigare år. Detta då lokalerna som används för föreningens egna bruk inte ska tas med i beräkningen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 542 154 kr. Under året har föreningen amorterat 125 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 20 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	32 860	770 777	1 320 489	40 302
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-19			40 302	-40 302
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		26 000	-26 000	
Årets resultat				-3 286
Vid årets slut	32 860	796 777	1 334 791	-3 286

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 334 791
Årets resultat	-3 286
Totalt att disponera	1 331 505

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 331 505**

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

CA

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>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	1 340 378	1 319 302
Övriga rörelseintäkter	3	14 970	10 507
		<u>1 355 348</u>	<u>1 329 809</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-998 519	-864 033
Underhåll		-	-32 242
Övriga externa kostnader	5	-15 486	-29 638
Personalkostnader	6	-170 798	-185 685
Avskrivningar	7	-105 939	-108 397
		<u>-1 290 742</u>	<u>-1 219 995</u>
Rörelseresultat		64 606	109 814
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	333	96
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-68 224	-69 609
		<u>-67 891</u>	<u>-69 513</u>
Resultat efter finansiella poster		-3 285	40 301
Resultat före skatt		-3 285	40 301
Årets resultat	10	-3 286	40 302

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,21	3 184 453	3 290 392
Pågående nyanläggningar och förskott	12	818 909	168 231
		<u>4 003 362</u>	<u>3 458 623</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 003 862</u>	<u>3 459 123</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 419	12 487
Avräkning HSB Norr ek för		863 635	1 507 597
Övriga fordringar	13	9 900	1 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	65 038	70 533
		<u>947 992</u>	<u>1 591 692</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>947 992</u>	<u>1 591 692</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 951 854</u>	<u>5 050 815</u>

VA
CA

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		32 860	32 860
Yttre underhållsfond	15	796 777	770 777
		<u>829 637</u>	<u>803 637</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 334 791	1 320 489
Årets resultat		-3 286	40 302
		<u>1 331 505</u>	<u>1 360 791</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 161 142	2 164 428
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	2 416 654	2 542 154
		<u>2 416 654</u>	<u>2 542 154</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	125 500	125 500
Leverantörsskulder		41 430	48 829
Aktuell skatteskuld		3 821	2 633
Fond för inre underhåll	18	5 999	5 999
Övriga skulder	19	4 065	3 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	193 243	157 532
		<u>374 058</u>	<u>344 233</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 951 854	5 050 815

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 1,5% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 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 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%. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 5 175 415 kr.

Yttre underhållsfond

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

U
CA

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	1 253 436	1 228 920
Hyresintäkter	48 500	45 400
Intäkter el	35 541	45 012
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 501	3 570
	<u>1 343 978</u>	<u>1 322 902</u>

Avgår

Rabatter/Avdrag	-3 600	-3 600
	<u>1 340 378</u>	<u>1 319 302</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsersättningar, fordran, andrahandsuthyrningar mm	14 970	10 507
	<u>14 970</u>	<u>10 507</u>

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	57 770	81 968
Snöröjning och halkbekämpning	49 763	100 171
Reparationer	259 226	65 943
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	98 333	101 658
Uppvärmning	188 820	192 752
Vatten	90 197	80 017
Renhållning	37 328	31 086
Förvaltningskostnader	106 838	106 353
Försäkring	41 956	40 732
Fastighetsskatt/avgift	39 384	35 274
Kommunikation och media		
Kabel-TV	28 904	28 079
	<u>998 519</u>	<u>864 033</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och -inventarier		10 898
Telefon, porto och kontorsmaterial	2 226	4 784
Konsultarvoden samt bankkostnader	360	360
Bolagsverket, kopiering	800	1 496
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	12 100	12 100
	<u>15 486</u>	<u>29 638</u>

UK
CA

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	41 375	44 750
Vicevärd	95 100	84 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Löner och övriga ersättningar	900	24 720
Sociala kostnader	30 423	28 715
	170 798	185 685

Vicevärd har varit Peter Johansson och Ann-katrin Johansson

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	97 970	97 970
Inventarier	-	2 458
Markinventarier	7 969	7 969
	105 939	108 397

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	333	96
Summa	333	96

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	68 207	69 523
Övriga finansiella kostnader	17	86
Summa	68 224	69 609

Not 10 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	-3 286	40 302
Reservering till yttre underhållsfond	-26 000	-38 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	32 242
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-29 286	34 544

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	7 118 492	7 118 492
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	7 118 492	7 118 492
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 863 375	-3 757 436
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-105 939	-105 939
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 969 314	-3 863 375
Bokfört värde byggnader	3 149 178	3 255 117
Bokfört värde mark	35 275	35 275
Summa bokfört värde byggnader och mark	3 184 453	3 290 392
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965) :	10 039 000	8 648 000
Taxeringsvärde mark:	2 998 000	2 998 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	168 231	168 231
Relining	650 678	
Redovisat värde vid årets slut	818 909	168 231

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	8 832	262
Moms	1 068	813
	9 900	1 075

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Gemensamhetsel	9 611	18 116
Tele2 kabel-tv	7 963	7 225
Serviceavtal Schneider	3 262	3 236
Fastighetsförsäkring	44 052	41 956
HSB påminnelseavg	150	-
	65 038	70 533

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	770 777	765 019
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	26 000	38 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-32 242
Fondbehållning vid årets slut	796 777	770 777

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Swedbank	2027-08-25	2,83 %	1 847 239	1 950 239
Swedbank	2031-09-25	1,99 %	694 915	717 415
Totala skulder på bokslutsdagen			2 542 154	2 667 654
Nästa års amortering			-125 500	-125 500
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-502 000	-502 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			1 914 654	2 040 154
Totala skulder på bokslutsdagen			2 542 154	2 667 654
Avgår kortfristig del			-125 500	-125 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 416 654	2 542 154

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	125 500	125 500
	125 500	125 500

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Vid årets början	5 999	8 187
Uttag under året	-	-2 188
Vid årets utgång	5 999	5 999

Not 19 Övriga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	2 400	2 400
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 665	440
Övriga kortfristiga skulder	-	900
	4 065	3 740

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Förutbetalda avgifter/hyror	116 950	107 861
Borevision	12 000	10 600
El	10 257	11 377
Fjärrvärme	27 661	27 694
Övrigt, JEKAB	26 375	-
	193 243	157 532

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	4 802 000	4 802 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	4 802 000	4 802 000

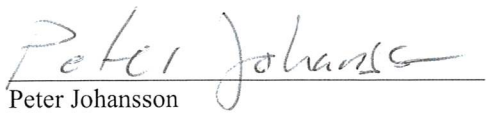
Eventalförpliktelser

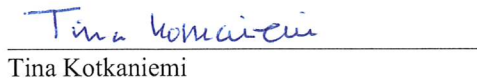
Inga

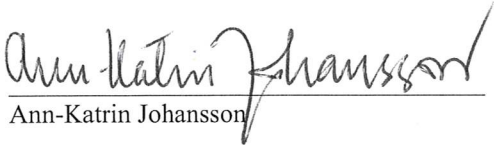
Inga

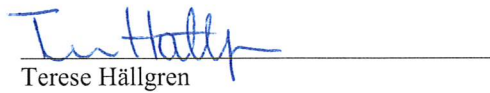
Underskrifter

Boden 2023-03-23

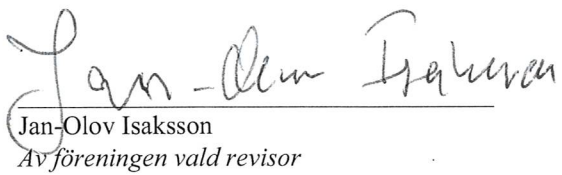

Peter Johansson

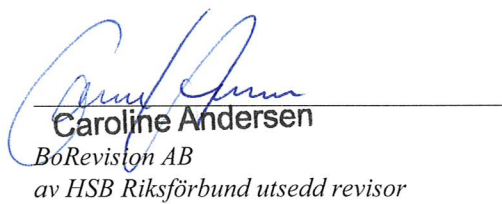

Tina Kotkaniemi


Ann-Katrin Johansson


Terese Hällgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-05.


Jan-Olov Isaksson
Av föreningen vald revisor


Caroline Andersen
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kastanjen i Boden, org.nr. 798500-0491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kastanjen i Boden 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 uppger, 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. Risker 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.

UX

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 Kastanjen i Boden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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:

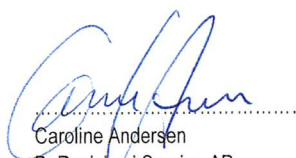
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

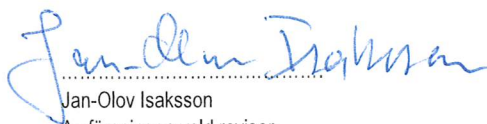
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 5 / 4 - 2023



Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan-Olov Isaksson
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.