



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB brf Nyckeln i Skellefteå

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Nyckeln i Skellefteå, 794700-3781 får härmed avge årsredovisning för 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 Trollsländan 1. På fastigheten uppfördes 1973 fyra hus (1-4) och under 1974 uppfördes åtta hus (9-16). Sammantaget innehåller husen 192 bostadsrättslägenheter med adress Nyckelgatan 56-126. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

1974 uppfördes också åtta kallgarage med 135 platser, alla med motorvärmare, 97 bilplatser varav 44 med motorvärmare samt två tvättstugor. Under 2012 byggdes 10 carport över 10 motorvärmaplatser och 2015 4 och under 2017 12 nya parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Lägenhetstyp	Antal	Yta m2	Total yta m2
1 rum och kök	24	44,5	1 068
2 rum och kök	40	64,5	2 580
2 rum och kök	8	65	520
2 rum och kök	8	70	560
2 rum och kök	16	71	1 136
3 rum och kök	96	80	7 680
Bostäder	192		13 544

Fastigheterna är uppvärmda med direktverkande el. Samtliga lägenheter har tillgång till kabel-TV, internetanslutning och IP-telefoni. Alla lägenheter kan förberedas för disk- och tvättmaskinsanslutning. Jordfelsbrytare finns i varje lägenhet.

Bredvid vicevärdsexpeditionen på Nyckelgatan 128 finns övernattningsrum, träningslokal och två bastuanläggningar. I mitten på samma hus finns fastighetsskötarlokal och längst till söder finns en vävstuga och en snickerilokal.

I ett fristående hus finns en bilspolhall och i ett annat vår fritidslokal Nyckelgården.

För området gäller källsortering av avfallet.

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1999-2000	Fönsterbyte till 3 glas	2015-2017	Arbete med innegårdar och rep av lekplatser
1999-2000	Tilläggsisolering av väggar	2016	Målning och lagning av balkonger
2004	Stambyte och renov.badrum	2017	Byte lägenhetsdörrar
2004	Individuell balanserad ventilation	2017	Målning av trapphus
2004	Nyckelgårde gjordes av gamla panncentralen	2017	Ny utebelysning
2005	Gemensamhetsel och övergång till kallhyra	2018	Målning trapphus, fasad, delvis byte av knutbrädor
2006	Tilläggsisolering vind	2018	Takbyte skärmtak/garage
2009	Asfaltering mm	2019	Underhåll av balkonger
2012	Trapphusbelysning	2019	Grönytor, plantering buskar och träd
2012	Carport 10 platser	2019	Takbyte 3 hus
2012	Nya balkongfronter	2020	Renovering tvättstuga, målning uthyrningsrum
2013	Målning garage, förråd mm samt byte av panel	2021	Ny gymtrustning
2014	Kompletterande asfaltering vid Carport	2021	Takbyte

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen fortsatt med takbyte samt beslutat om att genomföra renovering, utbyggnad och inglasning av samtliga balkonger.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen och har en underhållsplan. De närmsta åren planeras inga större underhållsåtgärder.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022-2023 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med i genomsnitt 12,8 %. De lägenheter utan balkong får ingen höjning. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 639 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 142 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars-Göran Andersson	ordförande
Thomas Lundberg	vice ordförande, vicevärd
Ove Lidén	ledamot
Patrik Nordström	ledamot
Samuel Andersson	ledamot
Johanna Backman	ledamot
Niclas Lundqvist	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars-Göran Andersson, Ove Lidén och Patrik Nordström

Styrelsen har under året hållit 18 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thomas Lundberg, Johanna Backman, Lars-Göran Andersson och Ove Lidén, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Per Hägglundt, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Studie och fritidsverksamhet

Under året har rollen som organisatör för studie och fritidsverksamhet varit vakant.

Valberedning

Valberedning har varit Lilian Parbring och Anette Johansson, med Lilian som ordförande.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har delegerats till styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-03. Stämman beslutade att genomföra balkongprojektet som styrelsen presenterat. Öppen votering genomfördes med resultatet 76 röster för, 6 röster mot och noll blanka röster.

Extra föreningsstämma hölls 202-12-20 för att besluta om ändrade andelstal som ett led i att finansiera balkongprojektet. Ändringen innebar höjda avgifter för de medlemmar som får sin balkong utbyggd och inglasad medan avgifterna för dem utan balkong förblev oförändrade. 68 röstade för ändringen, 2 röstade emot och noll röstade blankt. Föreningen beslutade därmed att justera andelstalen.

Väsentliga avtal***Avtalstyp***

Datakommunikation

Kabel-TV

Administration

Fastighetsskötsel

El

Leverantör

Telenor

ComHem

HSB Norr

HSB Norr

Skellefteå kraft/Luleå Energi

Medlemsinformation

Under året har 14 (13) lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 228 (231) 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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2016
Nettoomsättning i tkr	9 360	9 338	9 430	14 374	9 346
Resultat efter fin.poster i tkr	1 353	1 375	1 247	1 840	-236
Årsavgifter bostäder, kr/m2	566	566	566	566	555
Driftskostnad, kr/m2	430	437	444	681	441
Låneskuld, kr/m2	5 381	2 180	2 237	2 295	2 376
Genomsnittlig ränta lån i %	1	1,2	1,3	2,2	2,4
Yttre underhållsfond, kr/m2	312	304	288	262	271
Sparande, kr/m2 totalyta*	191	193	176	285	156
Soliditet i %**	16	32	29	27	22

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Räkenskapsåret 2018-2019 är ett förlängt räkenskapsår (18 mån) vilket påverkar jämförbarheten mot tidigare år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 72 873 515 kr. Under de senaste 12 månaderna har föreningen amorterat 634 402 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 115 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 044 000	4 117 843	7 936 711	1 375 230
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-11-03			1 375 230	-1 375 230
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-32 500	32 500	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		142 000	-142 000	
Årets resultat				1 353 121
Vid årets slut	1 044 000	4 227 343	9 202 441	1 353 121

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	9 202 441
Årets resultat	1 353 121
Totalt att disponera	10 555 562

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **10 555 562**

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	9 359 599	9 337 583
Övriga rörelseintäkter	3	51 496	41 378
		<u>9 411 095</u>	<u>9 378 961</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-5 824 399	-5 917 125
Underhåll	5	-32 500	-68 250
Övriga externa kostnader	6	-178 868	-117 462
Personalkostnader	7	-354 700	-380 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 198 966	-1 172 972
		<u>-7 589 433</u>	<u>-7 656 550</u>
Rörelseresultat		1 821 662	1 722 411
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	27 721	680
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-496 262	-347 861
		<u>-468 541</u>	<u>-347 181</u>
Resultat efter finansiella poster		1 353 121	1 375 230
Årets resultat		1 353 121	1 375 230

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	11	41 369 143	41 691 955
Inventarier	13	47 787	61 441
Pågående nyanläggningar och förskott	12	9 133 435	-
		<u>50 550 365</u>	<u>41 753 396</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

50 550 865 41 753 896

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		38 472	1 238
Aktuell skattefordran		214 990	205 302
Avräkning HSB Norr ek för		11 531 781	2 810 702
Övriga fordringar	14	289 836	10 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	551 547	562 295
		<u>12 626 626</u>	<u>3 589 787</u>

Kassa och bank

33 392 656 -

Summa omsättningstillgångar

46 019 282 3 589 787

SUMMA TILLGÅNGAR

96 570 147 45 343 683

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

Inbetalda insatser		1 044 000	1 044 000
Yttre underhållsfond	18	4 227 343	4 117 843
		<u>5 271 343</u>	<u>5 161 843</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		9 202 441	7 936 711
Årets resultat		1 353 121	1 375 230
		<u>10 555 562</u>	<u>9 311 941</u>

Summa eget kapital

15 826 905	14 473 784
-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16,22	61 422 115	11 759 958
		<u>61 422 115</u>	<u>11 759 958</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17	11 451 400	17 760 559
Leverantörsskulder		6 740 498	283 150
Fond för inre underhåll	19	51 266	51 266
Övriga skulder	20	56 658	57 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 021 305	957 928
		<u>19 321 127</u>	<u>19 109 941</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

96 570 147	45 343 683
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,99 % 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

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Skatt

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.

Föreningen underskottsavdrag uppgår till 20 251 019 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 ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2021/2022	2020/2021
Avgifter	7 670 463	7 670 464
Hysesintäkter	516 862	507 660
Intäkter el	1 119 986	1 114 551
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	36 152	36 508
Intäkter gemensamhetsutrymmen	16 136	8 400
	9 359 599	9 337 583
<i>Avgår</i>		
	9 359 599	9 337 583

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Andrahandsuthyrningar mm	51 496	41 378
	51 496	41 378

Not 4 Drift

	2021/2022	2020/2021
Fastighetsskötsel	1 125 486	1 099 418
Snöröjning och halkbekämpning	6 258	60 103
Reparationer	193 744	398 816
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	30 555	30 002
Uppvärmning	2 006 270	1 908 807
Vatten	699 132	719 276
Renhållning	425 450	401 240
Förvaltningskostnader	414 794	380 505
Försäkring	156 706	153 458
Fastighetsskatt/avgift	330 808	333 356
Kommunikation och media		
Datakommunikation	289 200	289 200
Kabel-TV	145 996	142 944
	5 824 399	5 917 125

Not 5 Underhåll

	2021/2022	2020/2021
Utfört underhåll nya tvättmaskiner	32 500	
Utfört underhåll garage		68 250
	32 500	68 250

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021/2022	2020/2021
Förbrukningsmtrl	42 641	22 829
Telefon och porto mm	15 720	17 800
Kundförluster	458	620
Konsultarvoden	56 671	9 414
Bolagsverket, årsredovisningar mm	1 778	5 199
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	61 600	61 600
	178 868	117 462

Not 7 Personalkostnader

2021/2022 2020/2021

Vicevärd har varit Thomas Lundberg

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	194 681	215 619
Vicevärd	100 794	93 150
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 338	4 588
Sociala kostnader förtroendevalda	45 660	67 383
Övriga personalkostnader	11 227	
	354 700	380 740

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021/2022	2020/2021
Byggnader	1 073 979	1 054 812
Inventarier	13 654	6 827
Markinventarier	111 333	111 333
	1 198 966	1 172 972

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021/2022	2020/2021
Ränteintäkter transaktionskonto SHB	26 391	
Övriga ränteintäkter	1 330	680
	27 721	680

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021/2022	2020/2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	496 120	347 861
Övriga finansiella kostnader	142	
	496 262	347 861

Not 11 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	58 495 367	58 495 367
-Årets anskaffningar,takbyte	862 500	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	59 357 867	58 495 367
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 007 048	-16 840 903
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 185 312	-1 166 145
Summa ackumulerade avskrivningar	-19 192 360	-18 007 048
 Bokfört värde byggnader	40 165 507	40 488 319
Bokfört värde mark	1 203 636	1 203 636
Summa bokfört värde byggnader och mark	41 369 143	41 691 955
 Taxeringsvärde byggnader:	109 694 000	91 207 000
Taxeringsvärde mark:	30 219 000	25 949 000
Värdeår	1974	1974

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2022-06-30	2021-06-30
Upparbetade kostnader balkongprojekt	9 133 435	
Redovisat värde vid årets slut	9 133 435	

Not 13 Inventarier

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början	185 764	117 496
Årets anskaffningar - gymutrustning		68 268
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	185 764	185 764
 Vid årets början	-124 323	-117 496
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-13 654	-6 827
Summa ackumulerade avskrivningar	-137 977	-124 323
 Planenligt restvärde vid årets slut	47 787	61 441

Not 14 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	289 836	10 250
	289 836	10 250

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Gemensamhetsel, försäkring, bredband, kabel TV, moms	551 547	562 295
	551 547	562 295

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-06-30	2021-06-30
Stadshypotek	2023-12-01	0,80 %	2 300 120	2 471 020
Stadshypotek	2026-07-30	0,85 %	3 275 092	3 317 156
Stadshypotek	2025-12-30	1,25 %	9 974 712	10 214 512
Stadshypotek	2025-03-30	2,22 %	3 770 645	3 825 895
Stadshypotek	2025-10-30	0,90 %	3 292 196	3 339 914
Stadshypotek	2027-10-30	0,95 %	3 288 919	3 329 846
Stadshypotek	2027-10-30	0,95 %	2 984 431	3 022 174
Stadshypotek	2023-03-01	0,70 %	11 000 000	-
Stadshypotek	2024-03-01	1,17 %	10 995 800	-
Stadshypotek	2025-03-01	1,45 %	10 995 800	-
Stadshypotek	2027-03-01	1,78 %	10 995 800	-
Totala skulder på bokslutsdagen			72 873 515	29 520 517
Nästa års amortering			-451 400	-781 048
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 805 600	-3 124 192
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			70 616 515	25 615 277
Totala skulder på bokslutsdagen			72 873 515	29 520 517
Avgår kortfristig del			-11 451 400	-17 760 559
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			61 422 115	11 759 958

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	451 400	781 048
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	11 000 000	16 979 511
	11 451 400	17 760 559

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2022-06-30	2021-06-30
Fondbehållning vid årets början	4 117 843	3 903 093
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	142 000	283 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-32 500	-68 250
Fondbehållning vid årets slut	4 227 343	4 117 843

Not 19 Fond för inre underhåll

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början	51 266	51 266
Vid årets utgång	51 266	51 266

Not 20 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Personalens källskatt	34 673	34 964
Upplupna arbetsgivaravgifter	19 645	21 234
Övriga kortfristiga skulder	2 340	840
	56 658	57 038

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Räntor	36 757	40 122
Förutbetalda avgifter/hyror	886 389	790 681
Borevision	16 378	20 145
El, Elvärme	81 781	106 980
	1 021 305	957 928

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-06-30	2021-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	73 019 000	41 366 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	73 019 000	41 366 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Signeras digital av:

Lars-Göran Andersson

Thomas Lundberg

Samuel Andersson

Ove Lidén

Niclas Lundqvist

Patrik Nordström

Johanna Backman

Revisionsberättelse har lämnats av

Per Hägglund
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Nyckeln i Skellefteå, org.nr. 7947003781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Nyckeln i Skellefteå för perioden 210701-220630.

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 30 juni 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. Revisorenas 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.

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 Nyckeln i Skellefteå för perioden 210701-220630 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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.

Skellefteå den / 2022

.....

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....

Per Hägglund

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB brf Nyckeln i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS GÖRAN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-11-04 kl. 17:53:10



PATRIK NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-14 kl. 09:23:29



THOMAS LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-06 kl. 12:11:02



JOHANNA BACKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-14 kl. 09:17:49



SAMUEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-14 kl. 10:00:07



OVE LIDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-06 kl. 18:19:00



NICLAS LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-09 kl. 15:39:03



PER HÄGGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-14 kl. 12:12:56



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-15 kl. 11:31:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB brf Nyckeln i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER HÄGGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-15 kl. 08:40:16



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-15 kl. 11:30:41

