

2023

Årsredovisning HSB Brf Vågen i Skellefteå



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
HSB Brf Vågen i Skellefteå

794700-3849

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för HSB Brf Vågen i Skellefteå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Gladan 8, bebyggdes 1974. Fastigheten är belägen på Strandgatan 17 A-B och Tjärhovsgatan 4 A-B i Skellefteå. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 40 lägenheter med bostadsrätt och en affärslokal med hyresrätt. På fastigheten finns även 3 garage och 24 parkeringsplatser. Föreningen har även nyttjanderätten, genom servitutsavtal, till 10 garageplatser i fastigheten Geten 7.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök,
27 st	2 rum och kök,
11 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 672,5 m²

Total lokalyta: 192,0 m²

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Föreningen har bastu och relax samt en föreningslokal.

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Gulli Persson och Peter Ziolkowski har varit vicevärdar, HSB Norr har utfört fastighetsskötseln och lokalvården.

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras vart 2:a till vart 3:e år i samband med att fastigheten besiktas. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder/investeringar

År

Byte av belysning i carport och cykelskjul	2023
Fönsterbyte i lokalen	2022
Byte takplåt	2019
Ombyggnad takavvattning	2019
Fönsterbyten	2016
Iordningställande av föreningslokal	2014
Stambyte	2005
Övergång till gemensam elmätning	2005
Inglasning balkonger	2001

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

HSB Norr har tagit över som leverantör av fastighetsskötsel då Gunnar som tidigare skötte detta gått i pension. Sopnedkastan har stängts och sophantering har flyttats ut på gården. Kodlås har installerats på ytterdörrarna i trapphusen och det har trängts in vatten i affärslokalen i källaren vilket kommer att behöva åtgärdas. Beslut har fattats om höjning av årsavgifterna med 2% från 240101.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 51.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2023-06-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Erik Lundqvist	Ledamot, ordförande
	Eva Lundström	Ledamot, sekreterare
	Jan Peter Lundgren	Ledamot
	Katja Andersson	Ledamot
	Jan Henrik Hellberg	Ledamot, utsedd av HSB Norr
Suppleanter	Mona Lundgren	
	Elin Marina Larsson Åström	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Valberedning	Gulli Persson Inger Häggström
--------------	----------------------------------

Ordinarie revisor	HSB Riksförbund utsedd revisor
Ordinarie revisor	Vakant (vald av föreningen)

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-10-08.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 356	2 310	2 212	2 188	2 263
Resultat efter finansiella poster	429	278	208	496	-1 337
Soliditet (%)	30,1	26,5	24,4	22,1	17,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	738	724	724	724	710
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,8	83,7	87,5	88,4	83,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	199	194	191	187	193
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 319	2 369	2 420	2 471	2 522
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 485	2 540	2 594	2 649	2 703
Skuldränta (%)	3,6	1,6	1,1	1,2	1,1
Räntekänslighet (%)	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8
Sparande per kvm (kr/kvm)	259	302	261	282	302

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Fr o m 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och f g år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	428 500	64 100	1 856 305	278 009	2 626 914
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar		317 000	-317 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-86 785	86 785		0
Disposition av föregående års resultat:			278 009	-278 009	0
Årets resultat				428 847	428 847
Belopp vid årets utgång	428 500	294 315	1 904 099	428 847	3 055 761

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 904 099
årets vinst	428 847
	2 332 946
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 332 946
	2 332 946

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 355 820	2 310 234
Summa rörelseintäkter		2 355 820	2 310 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 286 965	-1 520 015
Övriga externa kostnader		-130 287	-118 549
Personalkostnader	4	-44 739	-56 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-224 984	-224 984
Summa rörelsekostnader		-1 686 975	-1 919 593
Rörelseresultat		668 845	390 641
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		924	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 922	-112 650
Summa finansiella poster		-239 998	-112 632
Resultat efter finansiella poster		428 847	278 009
Resultat före skatt		428 847	278 009
Årets resultat		428 847	278 009

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	7 544 632	7 769 616
Inventarier, verktyg och maskiner	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 544 632	7 769 616
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 545 132	7 770 116
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 824	4 635
Övriga fordringar		6 178	5 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 904	80 417
Summa kortfristiga fordringar		95 906	90 530
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 494 625	2 060 417
Summa kassa och bank		2 494 625	2 060 417
Summa omsättningstillgångar		2 590 531	2 150 947
SUMMA TILLGÅNGAR		10 135 663	9 921 063

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		428 500	428 500
Fond för yttre underhåll		294 315	64 100
Summa bundet eget kapital		722 815	492 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 904 099	1 856 305
Årets resultat		428 847	278 009
Summa fritt eget kapital		2 332 946	2 134 314
Summa eget kapital		3 055 761	2 626 914
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 212 484	4 775 236
Summa långfristiga skulder		3 212 484	4 775 236
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 429 002	2 012 002
Leverantörsskulder		138 000	200 154
Skatteskulder		4 882	2 082
Övriga skulder	10	92 252	91 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	203 282	212 773
Summa kortfristiga skulder		3 867 418	2 518 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 135 663	9 921 063

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

428 847

278 009

Amortering

224 984

224 984

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

653 831

502 993

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 376

-8 309

Förändring av kortfristiga skulder (exkl kortfristig del
av skulder till kreditinstitut)

-68 495

158 843

Kassaflöde från den löpande verksamheten

579 960

653 527

Finansieringsverksamheten

Skulder till kreditinstitut

-145 752

-145 752

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-145 752

-145 752

Årets kassaflöde

434 208

507 775

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 060 417

1 552 642

Likvida medel vid årets slut

2 494 625

2 060 417

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Fr o m 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt progressiv plan på 100 år. En ny rak avskrivningsplan upprättades år 2014 med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	25-50 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, el, vatten, abonnemang för TV och bredband.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 667 061 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

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.

Skulder till kreditinstitut

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter:

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta:

Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt:

Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta:

Definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet:

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta:

Visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgift bostadsrätt	1 973 076	1 934 316
Hyra lokal	136 800	123 600
Hyra garage	68 760	67 000
Hyra parkering	63 250	59 650
Gemensamhetsel	89 983	100 523
Överlåtelse och Pantsättningsavgift	10 534	7 475
Övriga intäkter	31	70
Avgift andrahandsuthyrning	13 386	17 600
	2 355 820	2 310 234

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	87 227	93 267
Periodiskt underhåll	86 785	362 096
Fastighetsskötsel och städ	181 795	171 988
Uppvärmningskostnad	315 128	297 698
Vatten & avloppsavgifter	151 367	151 031
Elavgifter	102 461	105 839
Sophämtning	105 762	108 456
Snöröjning, sandning, sopning	55 573	19 699
Förbrukningsinv. / mtrl	9 394	26 437
Försäkring fastighet	34 935	32 691
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	84 908	81 983
Fastighetsskatt	71 630	68 830
	1 286 965	1 520 015

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	34 500	27 500
Vicevärdsarvode	0	21 785
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	10 239	5 992
Arvoden övriga tjänster	0	768
	44 739	56 045

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 565 740	11 565 740
Mark	402 000	402 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 967 740	11 967 740
Ingående avskrivningar	-4 198 124	-3 973 140
Årets avskrivningar	-224 984	-224 984
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 423 108	-4 198 124
Utgående redovisat värde	7 544 632	7 769 616
Taxeringsvärden byggnader	25 305 000	25 305 000
Taxeringsvärden mark	9 502 000	9 502 000
	34 807 000	34 807 000

Not 6 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 600 000	8 600 000
	8 600 000	8 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och maskiner

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 525	42 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 525	42 525
Ingående avskrivningar	-42 525	-42 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 525	-42 525
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Checkräkningskonto	2 493 238	2 059 030
Kassa	1 387	1 387
	2 494 625	2 060 417

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	5,40	2024-02-12	155 000
Stadshypotek	5,40	2024-02-12	1 256 250
Stadshypotek	5,40	2024-03-22	455 000
Stadshypotek	1,10	2024-09-01	1 464 000
Stadshypotek	4,12	2025-09-30	1 526 236
Stadshypotek	4,04	2027-10-30	1 785 000
			6 641 486
Kortfristig del av långfristig skuld			3 429 002

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 912 726 kr.

Nästa års amortering 145 752 kr.

Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Inre fond för lägenhet	91 902	91 902
	91 902	91 902

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	34 772	54 094
Förutbetalda hyror/avgifter	168 510	158 679
	203 282	212 773

Skellefteå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Lundqvist
Ordförande

Eva Lundström

Jan Peter Lundgren

Katja Andersson

Jan Henrik Hellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

EVA LUNDSTRÖM

ac47fc59-8903-4446-a796-db9b2a1974aa - 2024-06-12 18:11:37 UTC +03:00

BankID / Freja eID - a98a621d-4df9-4d33-80c5-03f3ca6f66a4 - SE

ERIK LUNDQVIST

76ec83f7-0739-4c99-9e00-b509fcf68aaa - 2024-06-12 18:15:59 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f7591e41-c79c-460f-942a-1f700be8206b - SE

PETER LUNDGREN

81604b17-473a-48c4-b4c6-96f892a1c939 - 2024-06-13 16:04:21 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f0f59ef7-18d0-4c08-afe5-2d2fca686691 - SE

Jan Henrik Hellberg

6249d935-1986-4181-ac09-3d34e61bade3 - 2024-06-13 16:40:29 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 40212799-00b2-4a61-a59b-14a6a9f10e12 - SE

KATJA ANDERSSON

530daf3e-d8f0-41fb-b5e6-78ff482d5789 - 2024-06-13 17:01:19 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0894b193-6544-42d9-a020-b60e3ca0c39f - SE

EEVA-RIITTA SALMINEN

368012ed-8684-4649-afb4-e7b6b639b6d1 - 2024-06-17 14:40:44 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 39fbb67d-1232-4590-a6f7-a15dfa7f507e - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vågen i Skellefteå, org.nr. 794700-3849

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vågen i Skellefteå för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vågen i Skellefteå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

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

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EEVA-RIITTA SALMINEN

BoRevision

Serienummer: a6ef95633832cd[...]3ab11ed594891

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-06-17 11:30:16 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorFörvaltning



Förvaltnings AB Castor