



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Manhem i Kalix
798200-0205

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Manhem i Kalix, 798200-0205 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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 fastigheterna Manhem 19 och 32. På fastigheten har under 1960 uppförts två flerfamiljshus med adress Centrumvägen 56 och 58 och innehåller 55 bostadsrätter, 6 hyresrätter samt en lokal. Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	13	389
2 rum och kök	18	1 029
3 rum och kök	21	1 620
4 rum och kök	3	295,5
Bostadsrättslägenheter	55	3 333,5
Hyreslägenheter	6	191,5
Lokaler	1	137,5
Garageplatser	6	96
Bilplatser med motorvärmare.	45	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1990-1993	Rep badrum
2015	Underhåll av parkeringsplatser
2016	Underhåll av fasad
2019	Byte av värmeväxlare
2021	Takreovering
2021	Garageportar
2021	IMD mätare
2021	Spolning avlopp
2021	Låsbyte
2022	Relining avloppssystemet i källarplan
2023	Renspolning radiatorer, byte stängningsventil och värmeventil.

Väsentliga händelser under året

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Samtliga radiatorer i bägge fastigheterna har rengörats. Byte av stängningsventil och värmeventil är gjort i samband med renspolningen av radiatorerna. Ett fåtal radiatorer har på grund av läckage byts ut i samband med åtgärden.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-06-15. Vid besiktningen konstaterades att reparation av grundfasaden behöver och kommer att åtgärdas under 2024.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att byta belysning i källaren. Åtgärderna finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 6 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 10 % fr o m 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 736 kr/m² yta upplåten med bostadsrätt.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Ulf Sikström	ordförande
Johan Lidfeldt	vice ordförande
Ulrika Karlsson	sekreterare
Agneta Brännström	ledamot

Patrik Rönnqvist utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Jim Blad
Frida Viklund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ulf Sikström, Johan Lidfeldt och Agneta Brännström, samt suppleanterna Jim Blad och Frida Viklund.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulf Sikström, Johan Lidfeldt, Agneta Brännström och Ulrika Karlsson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Sara Granström, vald av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Outi Sikström.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Ulf Sikström med Johan Lidfeldt som suppleant.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi, Vattenfall
Fjärrvärme	Solör energi
Försäkring	Dina försäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. Vid stämman deltog 9 medlemmar. Stämman beslutade att i första läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB brf.

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 57 (57) 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	2 529	2 372	2 338	2 290	2 293
Resultat efter fin.poster i tkr	-295	68	-151	77	143
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	736	637	628	616	609
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	96	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	601	542	561	565	540
Energikostnad, kr/m2 totalyta	314	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	-	-	-	-	-
Räntekänslighet i %	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	269	340	350	391	376
Soliditet i %	70,1	73	70	70	72
Sparande, kr/m2 totalyta	32	65	32	25	50

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningen har inga banklån.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	135 900	1 245 698	1 748 687	67 913
Egna lägenheter	-5 425			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-12			67 913	-67 913
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-310 608	310 608	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		76 000	-76 000	
Årets resultat				-294 722
Vid årets slut	130 475	1 011 090	2 051 208	-294 722

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen har gjort stora underhåll. Sett till not 9 årets resultat, uppvisar föreningen ett mindre negativt resultat efter uttag och avsättning till den yttre underhållsfonden. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 051 208
Årets resultat	-294 722
Totalt att disponera	1 756 486
<i>Styrelsen föreslår följande disposition:</i>	
Balanseras i ny räkning	1 756 486

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 529 402	2 371 948
Övriga rörelseintäkter	3	12 843	11 355
		<u>2 542 245</u>	<u>2 383 303</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 257 676	-1 983 258
Underhåll	5	-310 608	-85 564
Övriga externa kostnader	6	-29 209	-30 009
Personalkostnader	7	-138 154	-131 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-102 892	-89 629
		<u>-2 838 539</u>	<u>-2 320 180</u>
Rörelseresultat		-296 294	63 123
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 572	4 797
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-7
		<u>1 572</u>	<u>4 790</u>
Resultat efter finansiella poster		-294 722	67 913
Resultat före skatt		-294 722	67 913
Årets resultat	9	<u>-294 722</u>	<u>67 913</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 713 362	2 816 255
		<u>2 713 362</u>	<u>2 816 255</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		2 713 862	2 816 755
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 170	8 320
Aktuell skattefordran		50 110	50 110
Avräkning HSB Norr ek för		1 230 062	1 371 756
Övriga fordringar	11	25 409	23 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	111 918	107 777
		<u>1 419 669</u>	<u>1 561 640</u>
Summa omsättningstillgångar		1 419 669	1 561 640
SUMMA TILLGÅNGAR		4 133 531	4 378 395

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

Inbetalda insatser		130 475	130 475
Yttre underhållsfond	13	1 011 090	1 245 698
		<u>1 141 565</u>	<u>1 376 173</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 051 208	1 748 687
Årets resultat		-294 722	67 913
		<u>1 756 486</u>	<u>1 816 600</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**2 898 051 3 192 773***Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder		165 384	127 999
Fond för inre underhåll	14	682 496	712 282
Övriga skulder	15	32 037	31 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	355 563	313 543
		<u>1 235 480</u>	<u>1 185 622</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**4 133 531 4 378 395**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-296 294	63 123
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	102 893	89 629
	-193 401	152 752
Erhållen ränta	1 572	4 797
Erlagd ränta	-	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-191 829	157 542
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	384	52 009
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	49 751	-169 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-141 694	39 696
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-795 779
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-795 779
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	
Årets kassaflöde	-141 694	-756 083
Likvida medel vid årets början	1 371 756	2 127 839
Likvida medel vid årets slut	1 230 062	1 371 756
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 230 062	1 371 756
	1 230 062	1 371 756

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

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) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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. För Brf Manhem är merparten av byggnaden helt avskriven.

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.

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 1 589 kr/lghet för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgifter*	2 381 328	2 246 484
Hysesintäkter	162 924	132 466
Intäkter el	63 687	71 645
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 064	10 608
Intäkter gemensamhetsutrymmen	2 400	800
	2 619 403	2 462 003
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-90 001	-90 001
Rabatter/Avdrag	-	-54
	2 529 402	2 371 948

* I avgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	9 830	9 460
Serviceavgift, övrigt	3 013	1 895
	12 843	11 355

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	294 814	244 359
Snöröjning och halkbekämpning	131 698	89 034
Reparationer	68 639	39 959
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	155 580	156 844
Uppvärmning	755 060	628 093
Vatten	269 489	247 233
Renhållning	136 071	129 623
Förvaltningskostnader	206 252	213 505
Försäkring	50 834	47 414
Fastighetsskatt/avgift	44 941	44 941
Kommunikation och media		
Datakommunikation	92 700	92 700
Kabel-TV	51 598	49 553
	2 257 676	1 983 258

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll installationer - radiatorer	310 608	85 564
	310 608	85 564

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och -inventarier	390	595
Kreditupplysningar	-	400
Kundförluster	4 486	4 138
Inkassokostnader	1 998	2 291
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	22 335	22 585
	29 209	30 009

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	55 000	55 800
Vicevärd	48 000	42 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 500	3 500
Sociala kostnader	31 654	30 420
	138 154	131 720

Föreningen har inga anställda
Vicevärd har varit Johan Lidfeldt

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	1 572	4 797
Summa	1 572	4 797

Not 9 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-294 722	67 913
Reservering till yttre underhållsfond	-76 000	-50 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	310 608	85 563
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-60 114	103 476

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

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	8 986 018	8 190 240
-Årets anskaffningar - Relining avlopp	-	795 778
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	8 986 018	8 986 018
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 228 437	-6 138 808
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-102 893	-89 629
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 331 330	-6 228 437
Bokfört värde byggnader	2 654 688	2 757 581
Bokfört värde mark	58 674	58 674
Summa bokfört värde byggnader och mark	2 713 362	2 816 255
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1961):	11 032 000	11 032 000
Taxeringsvärde mark:	3 211 000	3 211 000

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	8 452	7 924
Skattekonto	16 957	15 753
	25 409	23 677

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Eldebitering	24 280	32 052
Försäkring	35 972	32 851
Kabeltv	13 328	12 792
Bredband	15 251	15 251
Övrigt	21 880	13 731
Momsfordran	1 207	1 100
	111 918	107 777

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 245 698	1 281 262
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	76 000	50 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-310 608	-85 564
Fondbehållning vid årets slut	1 011 090	1 245 698

Not 14 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	712 282	735 465
Årets avsättning	90 001	90 001
Uttag under året	-119 787	-113 184
Vid årets utgång	682 496	712 282

Not 15 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	18 750	18 990
Upplupna arbetsgivaravgifter	12 387	12 808
Övriga kortfristiga skulder	900	-
	32 037	31 798

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda avgifter/hyror	228 860	205 361
Borevision	12 000	10 800
El	18 671	19 434
Fjärrvärme	87 117	69 813
Renhållning	3 085	2 999
Snöröjning	5 830	3 746
Övrigt	-	1 390
	355 563	313 543

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Ulf Sikström

Johan Lidfeldt

Agneta Brännström

Ulrika Karlsson

Patrik Rönnqvist

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

Sara Granström
Av föreningen vald revisor

*BoRevision AB
Utsedda av HSB Riksförbund*

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Manhem i Kalix, org.nr. 798200-0205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Manhem i Kalix för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 Manhem i Kalix för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

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

Sara Granström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Manhem i Kalix signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF SIKSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 08:31:07



ULRIKA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 16:30:32



AGNETA BRÄNNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 10:12:17



JOHAN LIDFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:24:35



PATRIK RÖNNQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 07:48:47



SARA GRANSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 13:57:26



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 14:10:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Manhem i Kalix signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SARA GRANSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 13:59:58



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 14:10:23

