



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Manhem i Kalix
798200-0205

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Manhem i Kalix, 798200-0205 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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	18	504
2 rum och kök	18	1 029
3 rum och kök	22	1 696,5
4 rum och kök	3	295,5
Bostäder	61	3 525
Lokaler	1	137,5
Garageplatser	6	
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

Väsentliga händelser under året

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Relining avloppssystem i källarplan.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen juni 2022. Vid besiktningen framkom inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större underhåll. Åtgärderna finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1,5% from 2022-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat att höja årsavgifterna med 6 % fr o m 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 637 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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 och Ulrika Karlsson, samt suppleanterna Jim Blad och Frida Viklund.

Styrelsen har under året hållit 4 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
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi, Vattenfall
Fjärrvärme	Solör energi
Försäkring	Dina försäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. Vid stämman deltog 8 medlemmar.

Medlemsinformation

Under året har 7 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	2 372	2 338	2 290	2 293	2 279
Resultat efter fin.poster i tkr	68	-151	77	143	11
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	637	628	616	609	603
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	542	561	565	540	583
Låneskuld, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	340	350	391	376	368
Sparande, kr/m2 totalyta*	66	32	25	50	3
Soliditet i %**	73	70	70	72	75

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningen har inga lån.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	135 900	1 281 262	1 864 011	-150 888
Egna lägenheter	-5 425			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-09			-150 888	150 888
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-85 564	85 564	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		50 000	-50 000	
Årets resultat				67 913
Vid årets slut	130 475	1 245 698	1 748 687	67 913

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp

1 748 687

Årets resultat

67 913

Totalt att disponera**1 816 600***Styrelsen föreslår följande disposition:***Balanseras i ny räkning****1 816 600**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 371 948	2 337 783
Övriga rörelseintäkter	3	11 355	12 687
		<u>2 383 303</u>	<u>2 350 470</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 983 258	-2 053 364
Underhåll	5	-85 564	-232 512
Övriga externa kostnader	6	-30 009	-41 911
Personalkostnader	7	-131 720	-138 188
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-89 629	-35 688
		<u>-2 320 180</u>	<u>-2 501 663</u>
Rörelseresultat		63 123	-151 193
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 797	305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7	-
		<u>4 790</u>	<u>305</u>
Resultat efter finansiella poster		67 913	-150 888
Resultat före skatt		67 913	-150 888
Årets resultat	9	67 913	-150 888

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 816 255	2 110 106
		2 816 255	2 110 106
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 816 755	2 110 606
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 320	30 848
Aktuell skattefordran		50 110	54 003
Avräkning HSB Norr ek för		1 371 756	2 127 839
Övriga fordringar	11	23 677	54 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	107 777	102 597
		1 561 640	2 369 682
Summa omsättningstillgångar		1 561 640	2 369 682
SUMMA TILLGÅNGAR		4 378 395	4 480 288

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

Inbetalda insatser		130 475	130 475
Yttre underhållsfond	13	1 245 698	1 281 262
		<u>1 376 173</u>	<u>1 411 737</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 748 687	1 864 011
Årets resultat		67 913	-150 888
		<u>1 816 600</u>	<u>1 713 123</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**3 192 773 3 124 860***Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder		127 999	263 206
Fond för inre underhåll	14	712 282	735 465
Övriga skulder	15	31 798	36 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	313 543	319 890
		<u>1 185 622</u>	<u>1 355 428</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**4 378 395 4 480 288**

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. 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 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	2 246 484	2 214 088
Hysesintäkter	132 466	132 148
Intäkter el	71 645	70 393
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 608	10 703
Intäkter gemensamhetsutrymmen	800	500
	2 462 003	2 427 832

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-90 001	-90 001
Rabatter/Avdrag	-54	-48
	2 371 948	2 337 783

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	9 460	9 860
Serviceavgift, övrigt	1 895	2 827
	11 355	12 687

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	244 359	229 681
Snöröjning och halkbekämpning	89 034	131 725
Reparationer	39 959	107 390
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	156 844	177 062
Uppvärmning	628 093	636 360
Vatten	247 233	198 864
Renhållning	129 623	143 230
Förvaltningskostnader	213 505	202 142
Försäkring	47 414	45 009
Fastighetsskatt/avgift	44 941	41 048
Kommunikation och media		
Datakommunikation	92 700	92 700
Kabel-TV	49 553	48 153
	1 983 258	2 053 364

Not 5 Underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll bostäder	-	113 762
Utfört underhåll installationer - fläktar	85 564	118 750
	85 564	232 512

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och -inventarier	595	17 341
Kreditupplysningar	400	-
Kundförluster	4 138	180
Inkassokostnader	2 291	-
Bolagsverket mm	-	1 700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	22 585	22 690
	30 009	41 911

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	55 800	67 400
Vicevärd	42 000	36 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 500	3 000
Sociala kostnader	30 420	31 788
	131 720	138 188

Föreningen har inga anställda
Vicevärd har varit Johan Lidfeldt

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	4 797	305
Summa	4 797	305

Not 9 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	67 913	-150 888
Reservering till yttre underhållsfond	-50 000	-82 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	85 563	232 512
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	103 476	-376

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

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	8 190 240	6 575 577
-Omklassificering takrenovering	-	1 223 977
-Omklassificering garageportar	-	11 688
-Årets anskaffningar takrenovering	-	135 891
-Årets anskaffningar garageportar	-	111 375
-Årets anskaffningar IMDmätare	-	131 732
-Årets anskaffningar - Relining avlopp	795 778	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	8 986 018	8 190 240
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 138 808	-6 103 120
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-89 629	-35 688
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 228 437	-6 138 808
Bokfört värde byggnader	2 757 581	2 051 432
Bokfört värde mark	58 674	58 674
Summa bokfört värde byggnader och mark	2 816 255	2 110 106
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1961):	11 032 000	10 040 000
Taxeringsvärde mark:	3 211 000	2 840 000

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	7 924	38 711
Skattekonto	15 753	15 684
	23 677	54 395

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Eldebitering	32 052	30 360
Försäkring	32 851	30 991
Kabeltv	12 792	12 358
Bredband	15 251	15 251
Övrigt	13 731	12 588
Momsfordran	1 100	1 049
	107 777	102 597

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 281 262	1 431 774
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	50 000	82 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-85 564	-232 512
Fondbehållning vid årets slut	1 245 698	1 281 262

Not 14 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	735 465	747 380
Årets avsättning	90 001	90 001
Uttag under året	-113 184	-101 916
Vid årets utgång	712 282	735 465

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	18 990	22 019
Upplupna arbetsgivaravgifter	12 808	14 848
	31 798	36 867

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	205 361	206 210
Borevision	10 800	9 950
El	19 434	22 423
Fjärrvärme	69 813	71 048
Renhållning	2 999	4 260
Snöröjning	3 746	5 999
Övrigt	1 390	-
	313 543	319 890

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<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*

CA



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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 Manhem i Kalix för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sara Granström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-10 kl. 18:24:53



ULRIKA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 11:31:03



AGNETA BRÄNNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 13:13:21



JOHAN LIDFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 10:20:29



PATRIK RÖNNQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 08:36:43



SARA GRANSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 19:10:30



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 17:05:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-16 kl. 19:08:55



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 17:05:05

