



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB:s Brf Blocket i Kalix

716415-7690

2021-01-01 - 2021-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Blocket i Kalix, 716415-7690 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kalix 3:33. På fastigheten har under 1982 uppförts 8 flerfamiljshus med adress Furuhedsvägen 3-17 och innehåller 60 bostadsrätter. Dessutom finns 2 kvartershus. Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
2 rum och kök	34	2 090
3 rum och kök	22	1 903
4 rum och kök	4	397
Bostäder	60	4 390
Bilplatser med motorvärmare.	11	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2010 Altan- och balkongdörrar	2013 Renovering balkonger
2010 Värmekulvertar	2015 Ombyggnad brotak
2012 Byte låssystem	2019 Byte av ventilationssystem
	2020 Nya maskiner tvättstuga

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större underhållsåtgärder genomförts.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2021-10-19. Vid besiktningen framkom inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1,5 % from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat att höja årsavgifter med 1,5%. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 698 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Tommy Allegren	ordförande
Östen Danhall	vice ordförande
Ingvar Gälman	sekreterare
Agneta Jakobsson	ledamot

Outi Sikström utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Folke Strömberg
Karin Karkiainen

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Tommy Allegren, Östen Danhall och Agneta Jakobsson samt bland suppleanterna Folke Strömberg och Karin Karkiainen.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Patrik Kauppinen, Bertil Paavola och Birgitta Sandberg med Patrik Kauppinen som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Patrik Kauppinen samt Birgitta Sandberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10. Vid stämman deltog 11 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi, vattenfall
Fjärrvärme	Solör

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 68 (70) 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	3 020	3 013	3 021	2 986	2 916
Resultat efter fin.poster i tkr	583	390	653	831	889
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	698	698	698	688	675
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	413	340	344	353	321
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 965	1 993	2 021	2 047	2 073
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,5	1,7	1,9	2,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	478	420	462	396	328
Sparande, kr/m2 totalyta*	229	286	279	258	271
Soliditet i %**	46,5	44,6	43,2	40,7	37,4

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 625 819 kr. Under året har föreningen amorterat 123 172 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 70 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	882 900	1 842 968	4 752 523	389 905
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-10			389 905	-389 905
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-43 750	43 750	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		300 000	-300 000	
Årets resultat				582 808
Vid årets slut	882 900	2 099 218	4 886 178	582 808

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	4 886 178
Årets resultat	582 808
Totalt att disponera	5 468 986

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	5 468 986
--------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 019 575	3 012 809
Övriga rörelseintäkter	3	82 795	3 310
		<u>3 102 370</u>	<u>3 016 119</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 812 862	-1 494 366
Underhåll	5	-43 750	-486 106
Övriga externa kostnader	6	-36 510	-29 120
Personalkostnader	7	-122 162	-99 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-380 450	-381 425
		<u>-2 395 734</u>	<u>-2 490 502</u>
Rörelseresultat		706 636	525 617
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	102	74
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-123 930	-135 786
		<u>-123 828</u>	<u>-135 712</u>
Resultat efter finansiella poster		582 808	389 905
Resultat före skatt		582 808	389 905
Årets resultat	11	582 808	389 905

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,21	13 289 712	13 670 162
		13 289 712	13 670 162
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 290 212	13 670 662
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 283	-
Avräkning HSB Norr ek för		4 818 911	3 932 398
Övriga fordringar	13	9 349	642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	42 421	42 052
		4 871 964	3 975 092
Summa omsättningstillgångar		4 871 964	3 975 092
SUMMA TILLGÅNGAR		18 162 176	17 645 754

pa.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		882 900	882 900
Yttre underhållsfond	15	2 099 218	1 842 968
		<u>2 982 118</u>	<u>2 725 868</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 886 178	4 752 523
Årets resultat		582 808	389 905
		<u>5 468 986</u>	<u>5 142 428</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		8 451 104	7 868 296
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	8 502 647	8 625 819
		<u>8 502 647</u>	<u>8 625 819</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	123 172	123 172
Leverantörsskulder		68 703	64 803
Aktuell skatteskuld		2 861	11 210
Fond för inre underhåll	18	581 664	546 436
Övriga skulder	19	380	23 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	431 645	382 562
		<u>1 208 425</u>	<u>1 151 639</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 162 176	17 645 754

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 459 kr/lgh för 2021, 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 ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 519 893 kr.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	3 066 384	3 066 384
Hysesintäkter	12 400	11 400
Intäkter el	9 365	8 842
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 426	1 183
	3 094 575	3 087 809

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-75 000	-75 000
	3 019 575	3 012 809

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	600	3 310
Försäkringsersättningar mm	82 195	-
	82 795	3 310

Not 4 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	121 620	121 129
Snöröjning och halkbekämpning	156 262	76 081
Reparationer	238 312	89 375
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	85 605	78 253
Uppvärmning	495 705	463 712
Vatten	279 715	259 625
Renhållning	90 466	91 416
Förvaltningskostnader	153 582	140 509
Försäkring	83 558	66 947
Fastighetsskatt/avgift	56 481	56 481
Kommunikation och media		
Kabel-TV	51 556	50 838
	1 812 862	1 494 366

Not 5 Periodisk underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll installationer	43 750	235 414
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	6 933
Utfört underhåll mark	-	55 463
Utfört underhåll garage och parkering	-	188 296
	43 750	486 106

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmtrl	13 000	4 700
Kontorsmaterial, kreditupplysning	400	200
Kundförluster	60	-
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	23 050	24 220
	36 510	29 120

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	60 500	48 200
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Löner och övriga ersättningar	39 000	32 300
Pensionskostnader	650	583
Sociala kostnader	19 012	15 402
	<u>122 162</u>	<u>99 485</u>

Föreningen har inga anställda

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	380 450	381 425
	<u>380 450</u>	<u>381 425</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	102	74
Summa	<u>102</u>	<u>74</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	123 905	135 786
Övriga finansiella kostnader	25	-
Summa	<u>123 930</u>	<u>135 786</u>

Not 11 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	582 808	389 905
Reservering till yttre underhållsfond	-300 000	-300 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	43 750	486 106
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>326 558</u>	<u>576 011</u>

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

Not 12 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	19 301 933	19 301 933
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	19 301 933	19 301 933
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 861 475	-5 480 050
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-380 450	-381 425
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 241 925	-5 861 475
Bokfört värde byggnader	13 060 008	13 440 458
Bokfört värde mark	229 704	229 704
Summa bokfört värde byggnader och mark	13 289 712	13 670 162
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1982):	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark:	3 427 000	3 427 000

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	8 650	-
Skattekonto	699	642
	9 349	642

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	27 860	27 854
Kabel-tv	13 235	12 883
Övrigt	1 326	1 315
	42 421	42 052

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 842 968	2 029 073
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	300 000	300 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-43 750	-486 105
Fondbehållning vid årets slut	2 099 218	1 842 968

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Stadshypotek	2023-04-30	1,68 %	2 550 070	2 604 910
Swedbank	2025-08-25	1,26 %	3 021 266	3 056 266
Swedbank	2024-06-19	1,38 %	3 054 483	3 087 815
Totala skulder på bokslutsdagen			8 625 819	8 748 991
Nästa års amortering			-123 172	-123 172
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-492 688	-492 688
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			8 009 959	8 133 131
Totala skulder på bokslutsdagen			8 625 819	8 748 991
Avgår kortfristig del			-123 172	-123 172
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			8 502 647	8 625 819

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	123 172	123 172
	123 172	123 172

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Vid årets början	546 436	517 600
Årets avsättning	75 000	75 000
Uttag under året	-39 772	-46 164
Vid årets utgång	581 664	546 436

Not 19 Övriga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Personalens källskatt	-	15 360
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	7 954
Löneskatt	140	142
Övriga kortfristiga skulder	240	-
	380	23 456

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Lön	69 500	-
Sociala avgifter	13 798	-
Räntor	19 948	20 243
Förutbetalda avgifter/hyror	243 493	237 161
Borevision	10 750	9 690
El	11 546	8 346
Fjärrvärme	52 952	45 452
Snöröjning	9 658	14 342
Övrigt	-	47 328
	431 645	382 562

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	16 808 000	16 808 000

Eventalförpliktelser

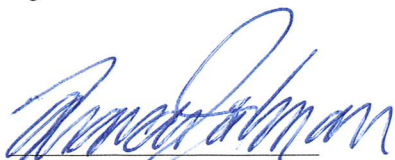
Inga

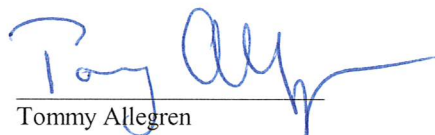
Inga


Kalix 2022-05.10.


Agneta Jakobsson


Östen Danhall

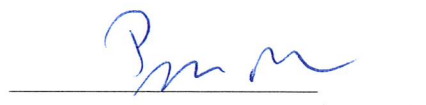

Ingvar Gälman


Tommy Allegren


Outi Sikström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-05.13.


Sara Granström
Av föreningen vald revisor


BoRevison AB Pia Andersson
Utsedda av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Blocket i Kalix, org.nr. 716415-7690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Blocket i Kalix för år 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Blocket i Kalix för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Kalix den 13 / 5 2022



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Sara Granström

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga handlingar 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.