



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB:s Brf Oden i Kalix

798200-0239

2021-01-01 - 2021-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Oden i Kalix, 798200-0239 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 fastigheterna Oden 14 och Tor 1. På fastigheten har under 1956 uppförts tre flerfamiljshus med adresserna Vallhallavägen 61, 63 och 65, som innehåller 75 bostadsrätter och två lokaler. Dessutom finns ett sophus, 16 garage, 12 varmgarage, 26 carportar och 52 p-platser med motorvärmare.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	3	84
2 rum och kök	49	2 821
3 rum och kök	20	1 491
4 rum och kök	3	274,5
Bostäder	75	4 670,5
Lokaler	2	194

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

Gjorda underhåll och investeringar

1996 Rep badrum	2015 Ombyggnad av uteplatser
1997 Rep balkonger	2016 Ny bastu
2005 Gemensamhetsel	2017 Nya branddörrar
2006 Nya garage/carportar	2017 Renovering uteplatser
2009 Byte stamventiler	2019 Målat sophuset
2011 Renovering lokal	2020 Nya carports
2012 Renovering yttertak och rivning skorstenar	2021 Byte fjärrvärmecentral
2013 Relining stammar	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 9 lägenheter överlåtits.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Ny fjärrvärmecentral.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt, senast den utfördes var augusti 2020. Då konstaterades att underhållet är bra skött och fastigheten är i gott skick.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Målning av fönster utvändigt, har påbörjats under 2021 och fortsätter under 2022. Föreningen planerar även att måla carport och kallgarage. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2021-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat att höja avgifterna med 3 %. Årsavgifterna uppgick 2021 till i genomsnitt 639 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsens sammansättning:

Barbro Hellman	ordförande
Sofia Andersson	vice ordförande
Kaarina Karpoff	sekreterare
Åke Pesu	ledamot
Greta Waara	ledamot
Andrey Nuzhdinov	ledamot
Patrik Rönnqvist	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Inger Nilsson
Inger Månsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Barbro Hellman, Sofia Andersson och Kaarina Karpoff samt suppleanter Inger Nilsson och Inger Månsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Barbro Hellman, Åke Pesu, Kaarina Karpoff och Patrik Rönnqvist, två i förening.

Revisorer har varit Bertil Pääjärvi, vald av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning har varit Anna-Lisa Tehnunen och Anette Wunsch med Anna-Lisa Tehnunen som sammankallande.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Barbro Hellman med Kaarina Karpoff som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22. Vid stämman deltog 14 medlemmar.

Föreningen har avtal med:

Luleå Energi och Vattenfall gällande el
Solör Bioenergi gällande fjärrvärme
Dina Försäkringar AB gällande fastighetsförsäkring
Tele2 gällande kabel-tv
Telenor gällande bredband
HSB gällande administration.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 90 (90) 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	3 467	3 349	3 373	3 295	3 281
Resultat efter fin.poster i tkr	-434	217	291	202	98
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	639	626	626	614	614
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	481	464	458	508	448
Låneskuld, kr/m2 totalyta	185	204	230	256	281
Genomsnittlig ränta lån i %	2	2	2	2	2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	226	324	288	242	242
Sparande, kr/m2 totalyta*	127	118	121	118	105
Soliditet i %***	58	60	59,3	57,4	52,6

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 899 123 kr. Under året har föreningen amorterat 94 620 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 10 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	148 240	1 574 812	2 129 654	216 639
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-22			216 640	-216 639
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-723 224	723 224	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		250 000	-250 000	
Årets resultat				-434 446
Vid årets slut	148 240	1 101 588	2 819 518	-434 446

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 819 518
Årets resultat	-434 446
Totalt att disponera	2 385 072

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 385 072
--------------------------------	------------------

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	3 467 030	3 349 485
Övriga rörelseintäkter	3	175 310	186 782
Summa rörelseintäkter		3 642 340	3 536 267
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 061 442	-2 332 939
Övriga externa kostnader	5	-81 629	-41 722
Personalkostnader	6	-585 468	-641 529
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-329 654	-282 127
Summa rörelsekostnader		-4 058 193	-3 298 317
Rörelseresultat		-415 853	237 950
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	519	67
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-19 112	-21 378
Summa finansiella poster		-18 593	-21 311
Resultat efter finansiella poster		-434 446	216 639
Resultat före skatt		-434 446	216 639
Årets resultat	10	-434 446	216 639

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	11	4 068 514	4 398 168
Inventarier	12	-	-
		<u>4 068 514</u>	<u>4 398 168</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		4 069 014	4 398 668
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		271	253
Övriga fordringar	13	2 190 169	2 305 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 765	92 849
		<u>2 197 205</u>	<u>2 398 931</u>
Summa omsättningstillgångar		2 197 205	2 398 931
SUMMA TILLGÅNGAR		6 266 219	6 797 599

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>			
Medlemsinsatser		148 240	148 240
Yttre underhållsfond	15	1 101 588	1 574 812
		<u>1 249 828</u>	<u>1 723 052</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 819 518	2 129 654
Årets resultat		-434 446	216 639
		<u>2 385 072</u>	<u>2 346 293</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 634 900	4 069 345
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11,16,20	153 257	899 123
		<u>153 257</u>	<u>899 123</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	745 866	94 620
Inre fond		1 056 284	1 041 154
Leverantörsskulder		154 836	233 732
Övriga skulder	18	47 059	93 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	474 017	365 902
		<u>2 478 062</u>	<u>1 829 131</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 266 219	6 797 599

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 2,1 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

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.

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	2 998 416	2 939 856
Hysesintäkter	515 524	458 682
Intäkter el	116 812	119 423
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 654	13 689
	3 647 406	3 531 650
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-179 996	-179 996
Rabatter/Avdrag	-380	-2 169
	3 467 030	3 349 485

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	175 289	181 892
Övrigt	21	4 890
	175 310	186 782

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	36 936	93 983
Snöröjning och halkbekämpning	100 390	73 746
Reparationer	16 524	16 471
Periodiskt underhåll	723 224	77 313
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	231 126	172 410
Uppvärmning	872 495	821 801
Vatten	374 003	351 458
Renhållning	151 707	144 318
Förvaltningskostnader	239 047	271 416
Försäkringar	59 472	55 581
Fastighetsskatt/avgift	59 455	59 455
Kommunikation och media		
Datakommunikation	113 694	113 168
Kabel-TV	83 369	81 819
	3 061 442	2 332 939

Specificering periodiskt underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll installationer - ny fjärrvärmecentral	723 224	36 073
Utfört underhåll mark	-	41 240
	723 224	77 313

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial och - inventarier	28 077	6 228
Telefon, porto mm	23 054	3 839
Kundförluster	423	2 400
Inkasso, bankkostnader	225	84
Bolagsverket m m	1 700	3 432
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	28 150	25 739
	81 629	41 722

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	86 600	83 300
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	3 000
Löner och övriga ersättningar	286 379	331 820
Pensionskostnader	17 682	18 789
Uttagsskatt	89 190	99 819
Försäkring/medlemskap Fastigo	1 634	4 869
Övriga personalkostnader	267	2 290
Sociala kostnader	101 716	97 642
	<u>585 468</u>	<u>641 529</u>

Medelantal anställda: 1

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	300 964	277 529
Markanläggningar	28 690	4 598
	<u>329 654</u>	<u>282 127</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	519	67
	<u>519</u>	<u>67</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	19 112	21 378
	<u>19 112</u>	<u>21 378</u>

Not 10 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	-434 446	216 639
Reservering till yttre underhållsfond	-250 000	-250 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	723 224	77 313
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>38 778</u>	<u>43 952</u>

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

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	15 990 192	14 257 055
-Omklassificeringar	-	82 863
-Årets anskaffningar	-	1 650 274
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	15 990 192	15 990 192

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-11 768 543	-11 486 416
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-329 654	-282 127
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 098 197	-11 768 543

Bokfört värde byggnader	3 891 995	4 221 649
Bokfört värde mark	176 519	176 519
Summa bokfört värde byggnader och mark	4 068 514	4 398 168

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1956):	13 325 000	13 325 000
Taxeringsvärde mark:	4 300 000	4 300 000

Not 12 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	83 912	83 912
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	83 912	83 912

Vid årets början	-83 912	-83 912
Summa ackumulerade avskrivningar	-83 912	-83 912

Planenligt restvärde vid årets slut - -

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	1 843 413	1 958 835
Skattefordran	154 264	154 264
Skattekonto	192 492	192 730
2 190 169	2 305 829	

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen intäkt	-	82 000
Momsfordran	6 765	10 849
6 765	92 849	

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 574 812	1 402 125
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	250 000	250 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-723 224	-77 313
Fondbehållning vid årets slut	1 101 588	1 574 812

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Stadshypotek	2023-03-01	1,95 %	182 445	211 633
Swedbank	2021-03-25	1,75 %	-	32 100
Swedbank	2022-04-25	2,05 %	716 678	750 010
Totala skulder på bokslutsdagen			899 123	993 743
Nästa års amortering			-62 520	-94 620
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-250 080	-250 080
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			586 523	649 043
Totala skulder på bokslutsdagen			899 123	993 743
Avgår kortfristig del			-745 866	-94 620
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			153 257	899 123

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	62 520	94 620
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	683 346	-
	745 866	94 620

Not 18 Övriga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Personalens källskatt	26 823	27 746
Upplupna arbetsgivaravgifter	11 380	16 016
Momsskuld	5 919	41 737
Löneskatt	2 937	3 386
Övriga kortfristiga skulder	-	4 838
	47 059	93 723

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Semesterlöneskuld	49 817	46 511
Räntor	1 398	1 550
Förutbetalda avgifter/hyror	319 547	317 841
Fjärrvärmecentral	103 255	-
	474 017	365 902

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	3 684 300	3 684 300

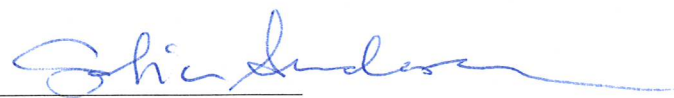
Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

Kalix 2022-~~03~~-22



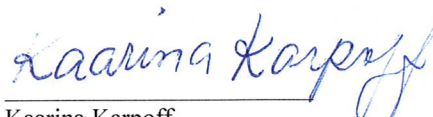
Barbro Hellman



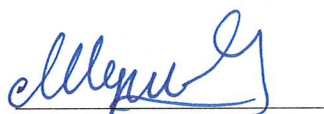
Sofia Andersson



Åke Pesu



Kaarina Karpoff



Andrey Nuzhdinov

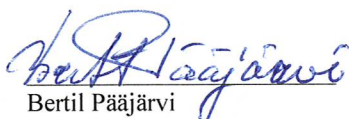


Greta Waara



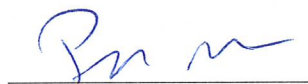
Patrik Rönnqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-~~03~~-30



Bertil Pääjärvi

Av föreningen vald revisor



BoRevison AB Pia Andersson
Utsedda av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Oden i Kalix, org.nr. 798200-0239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Oden 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. 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 Oden 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. 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:

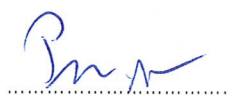
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 30/13 2022



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bertil Pääjärvi
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 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.