



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Oden i Kalix
798200-0239

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Oden i Kalix, 798200-0239 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättföreningen har till ändamål att i bostadsrättföreningens 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.

Bostadsrättföreningen 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	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
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 4 lägenheter överlåtits.

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

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt, senast den utfördes var 2021. 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. Byte av elmätare. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

N
bc

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2022-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat att höja avgifterna med 6 %. Årsavgifterna uppgick 2022 till i genomsnitt 658 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsens sammansättning:

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

Suppleanter
Anna Vikman
Lena Ekman

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Barbro Hellman, Åke Pesu, Greta Waara och Andrey Nuzhdinov samt suppleanter Anna Vikman och Lena Ekman.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Barbro Hellman, Åke Pesu, Sofia Andersson och Patrik Rönnqvist, två i förening.

Revisorer har varit Sara Granström, 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 fullmäktigerepresentant i HSB Norrs årsstämma är Barbro Hellman med Åke Pesu som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. Vid stämman deltog 18 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.

Handwritten signature
/s/

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	3 577	3 467	3 349	3 373	3 295
Resultat efter fin.poster i tkr	355	-434	217	291	202
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	658	639	626	626	614
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	495	481	464	458	508
Låneskuld, kr/m2 totalyta	174	185	204	230	256
Genomsnittlig ränta lån i %	3	2	2	2	2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	268	226	324	288	242
Sparande, kr/m2 totalyta*	149	127	118	121	118
Soliditet i %***	59,6	58	60	59,3	57,4

* 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 844 936 kr. Under året har föreningen amorterat 54 187 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 16 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	148 240	1 101 588	2 819 518	-434 446
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-31			-434 447	434 446
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-39 054	39 054	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		243 000	-243 000	
Årets resultat				354 618
Vid årets slut	148 240	1 305 534	2 181 125	354 618

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 181 125
Årets resultat	354 618
Totalt att disponera	2 535 743

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 535 743
--------------------------------	------------------

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	3 577 453	3 467 030
Övriga rörelseintäkter	3	148 197	175 310
Summa rörelseintäkter		3 725 650	3 642 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 445 423	-3 061 442
Övriga externa kostnader	5	-78 003	-81 629
Personalkostnader	6	-495 986	-585 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-329 654	-329 654
Summa rörelsekostnader		-3 349 066	-4 058 193
Rörelseresultat		376 584	-415 853
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	793	519
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-22 759	-19 112
Summa finansiella poster		-21 966	-18 593
Resultat efter finansiella poster		354 618	-434 446
Resultat före skatt		354 618	-434 446
Årets resultat	10	354 618	-434 446

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	11	3 738 860	4 068 514
Inventarier	12	-	-
		<u>3 738 860</u>	<u>4 068 514</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 739 360</u>	<u>4 069 014</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 402	271
Övriga fordringar	13	2 943 006	2 190 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	7 393	6 765
		<u>2 955 801</u>	<u>2 197 205</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 955 801</u>	<u>2 197 205</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 695 161</u>	<u>6 266 219</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		148 240	148 240
Yttre underhållsfond	15	1 305 534	1 101 588
		<u>1 453 774</u>	<u>1 249 828</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 181 125	2 819 518
Årets resultat		354 618	-434 446
		<u>2 535 743</u>	<u>2 385 072</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 989 517	3 634 900
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11,16,20	658 347	153 257
		<u>658 347</u>	<u>153 257</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	186 589	745 866
Inre fond		1 107 009	1 056 284
Leverantörsskulder		142 194	154 836
Övriga skulder	18	49 927	47 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	561 578	474 017
		<u>2 047 297</u>	<u>2 478 062</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 695 161	6 266 219

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 slutförfalldatum 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

	2022	2021
Avgifter	3 088 296	2 998 416
Hysesintäkter	537 986	515 524
Intäkter el	121 987	116 812
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 180	16 654
	3 757 449	3 647 406
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-179 996	-179 996
Rabatter/Avdrag	-	-380
	3 577 453	3 467 030

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	136 358	175 289
Övrigt	11 839	21
	148 197	175 310

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	16 746	36 936
Snöröjning och halkbekämpning	54 353	100 390
Reparationer	198 136	16 524
Periodiskt underhåll	39 054	723 224
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	225 073	231 126
Uppvärmning	894 075	872 495
Vatten	322 936	374 003
Renhållning	139 216	151 707
Förvaltningskostnader	221 037	239 047
Försäkringar	63 141	59 472
Fastighetsskatt/avgift	72 027	59 455
Kommunikation och media		
Datakommunikation	113 696	113 694
Kabel-TV	85 933	83 369
	2 445 423	3 061 442

Specificering periodiskt underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll installationer - ny tvättmaskin	39 054	723 224
	39 054	723 224

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	15 904	28 077
Telefon, porto mm	30 612	23 054
Kundförluster	-	423
Inkasso, bankkostnader	375	225
Bolagsverket m m	2 000	1 700
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	29 112	28 150
	78 003	81 629

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	77 100	86 600
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	2 000
Löner och övriga ersättningar	239 022	286 379
Pensionskostnader	14 035	17 682
Uttagsskatt	71 753	89 190
Försäkring/medlemskap Fastigo	5 941	1 634
Övriga personalkostnader	492	267
Sociala kostnader	86 143	101 716
	495 986	585 468

Medelantal anställda: 1

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	300 964	300 964
Markanläggningar	28 690	28 690
	329 654	329 654

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	793	519
	793	519

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	22 759	19 112
	22 759	19 112

Not 10 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	354 618	-434 446
Reservering till yttre underhållsfond	-243 000	-250 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	39 054	723 224
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	150 672	38 778

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

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	15 990 192	15 990 192
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	15 990 192	15 990 192
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 098 197	-11 768 543
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-329 654	-329 654
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 427 851	-12 098 197
Bokfört värde byggnader	3 562 341	3 891 995
Bokfört värde mark	176 519	176 519
Summa bokfört värde byggnader och mark	3 738 860	4 068 514
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1956):	16 767 000	13 325 000
Taxeringsvärde mark:	4 904 000	4 300 000

Not 12 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	2 715 969	1 843 413
Skattefordran	2 937	154 264
Skattekonto	224 100	192 492
Summa	2 943 006	2 190 169

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen intäkt	420	-
Momsfordran	6 973	6 765
Summa	7 393	6 765

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 101 588	1 574 812
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	243 000	250 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-39 054	-723 224
Fondbehållning vid årets slut	1 305 534	1 101 588

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Stadshypotek	2023-03-01	1,95 %	153 257	182 445
Stadshypotek	2027-04-30	3,10 %	691 679	716 678
Totala skulder på bokslutsdagen			844 936	899 123
Nästa års amortering			-62 520	-62 520
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-250 080	-250 080
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			532 336	586 523
Totala skulder på bokslutsdagen			844 936	899 123
Avgår kortfristig del			-186 589	-745 866
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			658 347	153 257

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	62 520	62 520
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	124 069	683 346
	186 589	745 866

Not 18 Övriga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	26 645	26 823
Upplupna arbetsgivaravgifter	13 146	11 380
Momsskuld	7 253	5 919
Löneskatt	2 363	2 937
Övriga kortfristiga skulder	520	-
	49 927	47 059

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Semesterlöneskuld	66 236	49 817
Räntor	3 823	1 398
Förutbetalda avgifter/hyror	336 435	319 547
Övrigt	155 084	103 255
	561 578	474 017

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	2 434 300	3 684 300

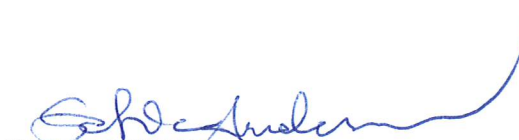
Eventalförpliktelser

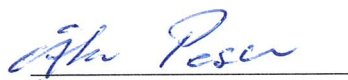
Inga

Inga

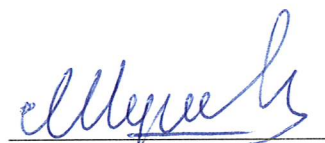
Kalix 2023-05-10


Barbro Hellman

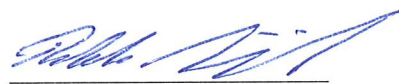

Sofia Andersson


Åke Pesu

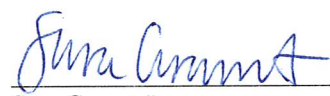

Inger Månsson

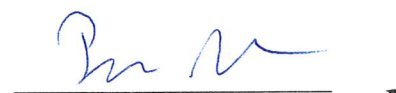

Andrey Nuzhdinov


Greta Waara


Patrik Rönnqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-05-17


Sara Granström
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 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 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 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 Oden 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 revisionssed 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:

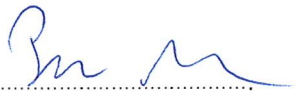
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 den 17 / 5 2023



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sara Granström
Av föreningen vald revisor