



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Furuheden i Kalix
798200-0213

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Furuheden i Kalix, 798200-0213 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tor 2. På fastigheten har under 1965 uppförts ett flerfamiljshus med adress Valhallavägen 67 A-H. Dessutom finns 18 bilplatser i varmgarage, 12 platser i carport och 49 p-platser. Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	24	816
2 rum och kök	39	2 398,5
3 rum och kök	6	483
4 rum och kök	3	291
Bostadsrätter	72	3 988,5
Hysesrätter	1	26,5
Garageplatser	18	288

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

Gjorda underhåll och investeringar

2008	Gemensamhetsel	2017	Väggplåt till carport
2008	Ny hyreslägenhet	2017	Putsning av källargavel
2008	12 motorvärmplatser	2019	Byte av 72 st lägenhetsdörrar
2010	Byte vvs-ledning källare	2019	Renovering av bastun
2011	Renovering av stammar	2021	Nya förrådsdörrar
2012	Målning trapphus	2021	Ny fjärrvärmeväxlare
2012	Fastighetsboxar	2022	Ny tvättmaskin
2014	Grillstuga	2023	Byte elmätare
2014	Nya motorvärmplatser 6st		
2016	Ny carport		
2016	Ny armatur gemensamma utrymmen		
2016	Byte vvs-ledning, install tryckstegring		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Byte av elmätare.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Vid senaste besiktningen framkom inga större brister.

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

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om 7% höjning av årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 678kr/m² upplåten med bostadsrätt.

Årets avsättning till underhållsfond 70000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Kenth Strömberg	ordförande
Helge Halmetkangas	vice ordförande
Pirjo Toivanen	sekreterare
Nils Krona	ledamot
Patrik Rönnqvist	utsedd av HSB Norr
Suppleanter	
Mikael Larsson	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kenth Strömberg och suppleanten Mikael Larsson.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kenth Strömberg, Pirjo Toivanen, Helge Halmetkangas och Patrik Rönnqvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anna Larsson, vald av föreningen, samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning

Ingen valberedning valdes.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Kenth Strömberg med Helge Halmetkangas som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-22. Vid stämman deltog 7 medlemmar. Stämman beslutade att i första läsnigen anta 2023 års normalstadgar för HSB brf.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-12 för att välja in ny revisor då tidigare revisor avgått under året. 5 medlemmar närvarade.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel och städ	Kalix Vaktmästeri
El	Luleå energi, Vattenfall
Fjärrvärme	Solör bioenergi
Fastighetsförsäkring	Dina Försäkringar Nord
Underhållsplan	HSB Norr

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 83 (89) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	2 823	2 695	2 679	2 660	2 698
Resultat efter fin.poster i tkr	-96	-176	-130	-44	-36
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	678	619	613	613	613
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	96	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	582	630	579	559	572
Energikostnad, kr/m2 totalyta	336	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	-	-	-	-	-
Räntekänslighet i %	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	438	485	489	533	579
Soliditet i %	78,1	80,1	77,3	80,9	81,8
Sparande, kr/m2 totalyta	45	10	64	90	68

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Föreningens har inga banklån.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	494 620	1 948 045	3 404 752	-176 214
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-22			-176 214	176 214
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-132 785	132 785	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		70 000	-70 000	
Årets resultat				-96 233
Vid årets slut	494 620	1 885 260	3 291 323	-96 233

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 291 323
Årets resultat	-96 234
Totalt att disponera	3 195 089

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	3 195 089
--------------------------------	------------------

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

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på avskrivningar samt utfört underhåll under året. Sett till not 10 årets resultat, uppvisar föreningen ett mindre negativt resultat efter uttag och avsättning till den yttre underhållsfonden. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. För att förbättra resultatet har föreningen höjt avgifterna med 7% från 2024-01-01.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 823 450	2 694 995
Övriga rörelseintäkter	3	6 664	12 541
		<u>2 830 114</u>	<u>2 707 536</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 504 150	-2 528 368
Underhåll	5	-132 785	-64 975
Övriga externa kostnader	6	-30 641	-27 297
Personalkostnader	7	-105 061	-109 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-155 332	-153 817
		<u>-2 927 969</u>	<u>-2 884 105</u>
Rörelseresultat		-97 855	-176 569
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 622	355
		<u>1 622</u>	<u>355</u>
Resultat efter finansiella poster		-96 233	-176 214
Resultat före skatt		-96 233	-176 214
Årets resultat	10	<u>-96 233</u>	<u>-176 214</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	4 962 094	4 935 626
		<u>4 962 094</u>	<u>4 935 626</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		4 962 594	4 936 126
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 116	106
Aktuell skattefordran		61 297	61 297
Avräkning HSB Norr ek för		1 943 575	1 967 166
Övriga fordringar	12	69 978	23 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	96 003	93 185
		<u>2 172 969</u>	<u>2 144 885</u>
Summa omsättningstillgångar		2 172 969	2 144 885
SUMMA TILLGÅNGAR		7 135 563	7 081 011

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

Inbetalda insatser		494 620	494 620
Yttre underhållsfond	14	1 885 260	1 948 045
		<u>2 379 880</u>	<u>2 442 665</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 291 323	3 404 752
Årets resultat		-96 233	-176 214
		<u>3 195 090</u>	<u>3 228 538</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**5 574 970 5 671 203*****Kortfristiga skulder***

Leverantörsskulder		246 186	108 022
Fond för inre underhåll	15	911 106	846 704
Övriga skulder	16	24 321	26 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	378 980	428 554
		<u>1 560 593</u>	<u>1 409 808</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**7 135 563 7 081 011**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-97 855	-176 569
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	155 332	153 817
	57 477	-22 752
Erhållen ränta	1 622	355
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	59 099	-22 397
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-52 411	36 244
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	151 521	-304 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	158 209	-290 637
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-181 800	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-181 800	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-23 591	-290 637
Likvida medel vid årets början	1 967 166	2 257 803
Likvida medel vid årets slut	1 943 575	1 967 166
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 943 575	1 967 166
	1 943 575	1 967 166

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

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 1,2 % på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

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

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgifter*	2 608 200	2 483 856
Hysesintäkter	221 436	216 229
Intäkter el	95 717	101 397
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 098	13 514
	2 933 451	2 814 996
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-110 001	-120 001
	2 823 450	2 694 995

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	6 670	6 650
Fakturerade kostnader, öresavrundning	-6	5 891
	6 664	12 541

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	239 491	187 817
Snöröjning och halkbekämpning	74 567	124 849
Reparationer	117 045	248 190
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	205 483	205 045
Uppvärmning	877 109	756 744
Vatten	361 620	387 786
Renhållning	121 637	114 350
Förvaltningskostnader	231 825	233 162
Försäkring	60 138	56 136
Fastighetsskatt/avgift	58 119	58 119
Kommunikation och media		
Datakommunikation	110 700	110 700
Kabel-TV	46 416	45 470
	2 504 150	2 528 368

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	132 785	31 292
Utfört underhåll garage och parkering	-	33 683
	132 785	64 975

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och -inventarier	3 063	-
Kontorsmaterial och trycksaker	1 978	-
Kundförluster	-	309
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	25 600	26 988
	30 641	27 297

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	43 300	47 500
Vicevärd	36 000	36 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Pensionskostnader	200	200
Sociala kostnader	22 561	22 948
	105 061	109 648

Föreningen har inga anställda.
Vicevärd har varit Kenth Strömberg

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	107 242	105 727
Markinventarier	48 090	48 090
	155 332	153 817

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	1 622	355
Summa	1 622	355

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-96 233	-176 214
Reservering till yttre underhållsfond	-70 000	-50 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	132 784	64 975
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-33 449	-161 239

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

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	12 469 803	12 469 803
-Årets anskaffningar	181 800	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	12 651 603	12 469 803
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 589 791	-7 435 974
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-155 332	-153 817
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 745 123	-7 589 791
Bokfört värde byggnader	4 906 480	4 880 012
Bokfört värde mark	55 614	55 614
Summa bokfört värde byggnader och mark	4 962 094	4 935 626
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965):	14 981 000	14 981 000
Taxeringsvärde mark:	3 734 000	3 734 000

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	54 561	9 102
Skattekonto	15 417	14 029
	69 978	23 131

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	31 171	31 563
Bredband	9 127	9 124
Kabel-tv	11 731	11 477
Försäkring	42 555	38 866
Momsfordran	1 419	2 155
	96 003	93 185

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 948 045	1 963 020
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	70 000	50 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-132 785	-64 975
Fondbehållning vid årets slut	1 885 260	1 948 045

Not 15 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	846 704	856 450
Årets avsättning	110 001	120 001
Uttag under året	-45 599	-129 747
Vid årets utgång	911 106	846 704

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	14 790	16 050
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 811	9 218
Övriga kortfristiga skulder	720	1 260
	<u>24 321</u>	<u>26 528</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	237 539	247 884
Borevision	12 500	11 400
El	22 315	26 449
Fjärrvärme	99 377	84 964
Snöröjning	5 319	9 472
Övrigt	1 930	48 385
	<u>378 980</u>	<u>428 554</u>

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Kenth Strömberg

Helge Halmetkangas

Nils Krona

Pirjo Toivanen

Patrik Rönnqvist

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

Anna Larsson
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisionsbolag

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Furuheden i Kalix, org.nr. 798200-0213

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Furuheden i Kalix för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Furuheden i Kalix för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 provar 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KENTH STRÖMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 07:50:30



NILS KRONA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 18:16:46



HELGE HALMETKANGAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 09:58:46



PIRJO TOIVANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 09:05:08



PATRIK RÖNNQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 07:42:02



ANNA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 08:39:09



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 10:32:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 08:40:14



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 10:31:46

