



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB:s Brf Furuheden i Kalix

798200-0213

2021-01-01 - 2021-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Furuheden i Kalix, 798200-0213 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten 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	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	25	842,5
2 rum och kök	39	2 398,5
3 rum och kök	6	483
4 rum och kök	3	291
Bostäder	73	4 015

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

Gjorda underhåll och investeringar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Byte av förrådsdörrar. Ny fjärrvärmeväxlare.

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

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inget större underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2014-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om 1% höjning av årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 613kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 77000 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 samtliga ledamöter och suppleanter.

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 Inger Svanold, vald av föreningen, samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning

Ingen valberedning valdes.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Kenth Strömberg samt Helge Halmetkangas som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-28. Vid stämman deltog 6 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenheter överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 86 (82) 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	2 679	2 660	2 698	2 718	2 695
Resultat efter fin.poster i tkr	-130	-44	-36	255	134
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	613	613	613	613	613
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	579	559	572	554	534
Låneskuld, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	489	533	579	599	601
Sparande, kr/m2 totalyta*	64	90	68	94	109
Soliditet i %**	77,3	80,9	81,8	83,8	82

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningen 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	2 141 051	3 386 014	-44 106
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-28			-44 106	44 106
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-255 031	255 031	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		77 000	-77 000	
Årets resultat				-130 163
Vid årets slut	494 620	1 963 020	3 519 939	-130 163

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 519 939
Årets resultat	-130 162
Totalt att disponera	3 389 777

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	3 389 777
--------------------------------	------------------

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>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	2 679 198	2 660 263
Övriga rörelseintäkter	3	36 443	75 464
		<u>2 715 641</u>	<u>2 735 727</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-2 323 763	-2 244 011
Underhåll	5	-255 031	-279 215
Övriga externa kostnader	6	-25 694	-26 508
Personalkostnader	7	-107 815	-105 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-133 922	-125 403
		<u>-2 846 225</u>	<u>-2 780 286</u>
Rörelseresultat		-130 584	-44 559
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	625	468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204	-15
		<u>421</u>	<u>453</u>
Resultat efter finansiella poster		-130 163	-44 106
Resultat före skatt		-130 163	-44 106
Årets resultat	10	-130 163	-44 106

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	5 089 443	4 370 759
Pågående nyanläggningar och förskott	12	-	201 478
		<u>5 089 443</u>	<u>4 572 237</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		5 089 943	4 572 737
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 687	3 240
Aktuell skattefordran		71 679	71 679
Avräkning HSB Norr ek för		2 257 803	2 610 623
Övriga fordringar	13	24 294	13 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	111 163	113 673
		<u>2 471 626</u>	<u>2 813 167</u>
Summa omsättningstillgångar		2 471 626	2 813 167
SUMMA TILLGÅNGAR		7 561 569	7 385 904

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		494 620	494 620
Yttre underhållsfond	15	1 963 020	2 141 051
		<u>2 457 640</u>	<u>2 635 671</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 519 939	3 386 014
Årets resultat		-130 163	-44 106
		<u>3 389 776</u>	<u>3 341 908</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		5 847 416	5 977 579
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		369 771	199 986
Fond för inre underhåll	16	856 450	837 619
Övriga skulder	17	26 361	24 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	461 571	346 144
		<u>1 714 153</u>	<u>1 408 325</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 561 569	7 385 904

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader 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 1,1 % 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 1 459 kr/lgh för 2021, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	2 459 328	2 459 328
Hyresintäkter	201 808	196 696
Intäkter el	122 138	108 405
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 940	15 835
	2 799 214	2 780 264
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-120 001	-120 001
Rabatter/Avdrag	-15	-
	2 679 198	2 660 263

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	6 740	9 300
Fakturerade kostnader mm	29 703	66 164
	36 443	75 464

Not 4 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	207 372	225 964
Snöröjning och halkbekämpning	105 764	107 947
Reparationer	118 575	111 627
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El*	205 027	158 476
Uppvärmning	742 096	678 571
Vatten	329 948	336 677
Renhållning	108 079	103 361
Förvaltningskostnader	223 469	233 338
Försäkring	53 249	50 145
Fastighetsskatt/avgift	47 737	47 737
Kommunikation och media		
Datakommunikation	110 700	110 700
Kabel-TV	71 747	79 468
	2 323 763	2 244 011

* I posten år 2020 ingår avdrag på energiskatten om 68 147 kr.

Not 5 Underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - ombyggnad cykelförråd, avfuktare	168 797	63 591
Utfört underhåll installationer - ledarmatur, golvbrunn	86 234	203 125
Utfört underhåll garage och parkering	-	12 499
	255 031	279 215

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Kontorsmaterial och trycksaker	34	503
Kundförluster	60	180
Konsultarvoden, inkassokostnader	-	225
Medlemskap HSB	25 600	25 600
	25 694	26 508

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	44 000	45 500
Vicevärd	36 000	36 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	500
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	1 834	-
Sociala kostnader	22 781	22 949
	107 815	105 149

Föreningen har inga anställda.
Vicevärd har varit Kenth Strömberg

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	85 832	116 418
Markinventarier	48 090	8 985
	133 922	125 403

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	625	468
Summa	625	468

Not 10 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	-130 163	-44 106
Reservering till yttre underhållsfond	-77 000	-96 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	255 031	279 215
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	47 868	139 109

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>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	11 617 197	11 617 197
-Årets anskaffningar - fjärrvärmewäxlare	651 128	-
-Omklassificeringar - förrådsdörrar	201 478	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	12 469 803	11 617 197
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 302 052	-7 176 649
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-133 922	-125 403
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 435 974	-7 302 052
Bokfört värde byggnader	5 033 829	4 315 145
Bokfört värde mark	55 614	55 614
Summa bokfört värde byggnader och mark	5 089 443	4 370 759
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965):	11 987 000	11 987 000
Taxeringsvärde mark:	3 272 000	3 272 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	201 478	
Omklassificeringar	-201 478	
Investering i förrådsdörrar		201 478
Redovisat värde vid årets slut	-	201 478

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	10 354	-
Skattekonto	13 940	13 952
	24 294	13 952

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Gemensamhetsel	52 028	45 664
Bredband	9 127	9 127
Kabel-tv	11 331	20 139
Försäkring	36 662	34 918
Momsfordran	2 015	3 825
	111 163	113 673

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 141 051	2 324 266
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	77 000	96 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-255 031	-279 215
Fondbehållning vid årets slut	1 963 020	2 141 051

Not 16 Fond för inre underhåll

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Vid årets början	837 619	820 970
Årets avsättning	120 001	120 001
Uttag under året	-101 170	-103 352
Vid årets utgång	856 450	837 619

Not 17 Övriga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Personalens källskatt	15 000	15 450
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 961	9 126
Övriga kortfristiga skulder	2 400	-
	26 361	24 576

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

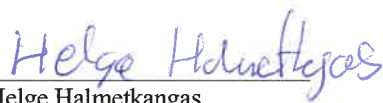
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Förutbetalda avgifter/hyror	242 523	231 396
Borevision	10 710	9 690
El	26 396	26 376
Fjärrvärme	88 686	68 271
Snöröjning	22 232	6 661
Övrigt	71 024	3 750
	461 571	346 144

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Kalix 2022-05.30


Kenth Strömberg

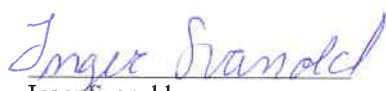

Helge Halmetskangas


Nils Krona


Pirjo Toivanen


Patrik Rönnqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-05.30


Inger Svanold
Av föreningen vald revisor


Richard Ohlsson
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

Revisorer 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 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 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Furuheden 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Kalix den 30/5 2022


Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Inger Svanold

Av föreningen vald revisor