



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Furuheden i Kalix

798200-0213

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Furuheden i Kalix, 798200-0213 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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
		2022	Ny tvättmaskin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Byte av en tvättmaskin.

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

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att byta alla elmätare.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2022-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om 5% höjning av årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 619kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 50000 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 4 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 2022-06-28. Vid stämman deltog 5 medlemmar.

Extra föreningsstämma

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

delu

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
Underhållsplan	HSB Norr

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 89 (86) 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	2 695	2 679	2 660	2 698	2 718
Resultat efter fin.poster i tkr	-176	-130	-44	-36	255
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	619	613	613	613	613
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	630	579	559	572	554
Låneskuld, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	485	489	533	579	599
Sparande, kr/m2 totalyta*	11	64	90	68	94
Soliditet i %**	80,1	77,3	80,9	81,8	83,8

* 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	1 963 020	3 519 939	-130 163
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-28			-130 162	130 163
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-64 975	64 975	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		50 000	-50 000	
Årets resultat				-176 214
Vid årets slut	494 620	1 948 045	3 404 752	-176 214

ulu

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 404 752
Årets resultat	<u>-176 214</u>
Totalt att disponera	3 228 538

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>3 228 538</u>
--------------------------------	-------------------------

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

klh

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 694 995	2 679 198
Övriga rörelseintäkter	3	12 541	36 443
		<u>2 707 536</u>	<u>2 715 641</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 528 368	-2 323 763
Underhåll	5	-64 975	-255 031
Övriga externa kostnader	6	-27 297	-25 694
Personalkostnader	7	-109 648	-107 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-153 817	-133 922
		<u>-2 884 105</u>	<u>-2 846 225</u>
Rörelseresultat		-176 569	-130 584
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	355	625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-204
		<u>355</u>	<u>421</u>
Resultat efter finansiella poster		-176 214	-130 163
Resultat före skatt		-176 214	-130 163
Årets resultat	10	-176 214	-130 163

uku

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	4 935 626	5 089 443
		4 935 626	5 089 443
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 936 126	5 089 943
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		106	6 687
Aktuell skattefordran		61 297	71 679
Avräkning HSB Norr ek för		1 967 166	2 257 803
Övriga fordringar	12	23 131	24 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	93 185	111 163
		2 144 885	2 471 626
Summa omsättningstillgångar		2 144 885	2 471 626
SUMMA TILLGÅNGAR		7 081 011	7 561 569

cellu

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>			
Inbetalda insatser		494 620	494 620
Yttre underhållsfond	14	1 948 045	1 963 020
		<u>2 442 665</u>	<u>2 457 640</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 404 752	3 519 939
Årets resultat		-176 214	-130 163
		<u>3 228 538</u>	<u>3 389 776</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		5 671 203	5 847 416
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		108 022	369 771
Fond för inre underhåll	15	846 704	856 450
Övriga skulder	16	26 528	26 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	428 554	461 571
		<u>1 409 808</u>	<u>1 714 153</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 081 011	7 561 569

slut

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 1,2 % 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 1 519 kr/lgh för 2022, 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.

ellu

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	2 483 856	2 459 328
Hysesintäkter	216 229	201 808
Intäkter el	101 397	122 138
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 514	15 940
	2 814 996	2 799 214

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-120 001	-120 001
Rabatter/Avdrag	-	-15
	2 694 995	2 679 198

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	6 650	6 740
Fakturerade kostnader mm	5 891	29 703
	12 541	36 443

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	187 817	207 372
Snöröjning och halkbekämpning	124 849	105 764
Reparationer	248 190	118 575
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	205 045	205 027
Uppvärmning	756 744	742 096
Vatten	387 786	329 948
Renhållning	114 350	108 079
Förvaltningskostnader	233 162	223 469
Försäkring	56 136	53 249
Fastighetsskatt/avgift	58 119	47 737
Kommunikation och media		
Datakommunikation	110 700	110 700
Kabel-TV	45 470	71 747
	2 528 368	2 323 763

Not 5 Underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	31 292	168 797
Utfört underhåll installationer	-	86 234
Utfört underhåll garage och parkering	33 683	-
	64 975	255 031

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Kontorsmaterial och trycksaker	-	34
Kundförluster	309	60
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	26 988	25 600
	27 297	25 694

eller

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	47 500	44 000
Vicevärd	36 000	36 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	-	1 834
Sociala kostnader	22 948	22 781
	109 648	107 815

Föreningen har inga anställda.
Vicevärd har varit Kenth Strömberg

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	105 727	85 832
Markinventarier	48 090	48 090
	153 817	133 922

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	355	625
Summa	355	625

Not 10 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	-176 214	-130 163
Reservering till yttre underhållsfond	-50 000	-77 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	64 975	255 031
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-161 239	47 868

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

Kalli

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	12 469 803	11 617 197
-Årets anskaffningar	-	651 128
-Omklassificeringar	-	201 478
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	12 469 803	12 469 803
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 435 974	-7 302 052
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-153 817	-133 922
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 589 791	-7 435 974
 Bokfört värde byggnader	 4 880 012	 5 033 829
Bokfört värde mark	55 614	55 614
Summa bokfört värde byggnader och mark	4 935 626	5 089 443
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965):	 14 981 000	 11 987 000
Taxeringsvärde mark:	3 734 000	3 272 000

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	9 102	10 354
Skattekonto	14 029	13 940
	23 131	24 294

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Gemensamhetsel	31 563	52 028
Bredband	9 124	9 127
Kabel-tv	11 477	11 331
Försäkring	38 866	36 662
Momsfordran	2 155	2 015
	93 185	111 163

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 963 020	2 141 051
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	50 000	77 000
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-64 975	-255 031
Fondbehållning vid årets slut	1 948 045	1 963 020

Not 15 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	856 450	837 619
Årets avsättning	120 001	120 001
Uttag under året	-129 747	-101 170
Vid årets utgång	846 704	856 450

ckll

Not 16 Övriga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	16 050	15 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 218	8 961
Övriga kortfristiga skulder	1 260	2 400
	26 528	26 361

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Förutbetalda avgifter/hyror	247 884	242 523
Borevision	11 400	10 710
El	26 449	26 396
Fjärrvärme	84 964	88 686
Snöröjning	9 472	22 232
Övrigt	48 385	71 024
	428 554	461 571

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

delu

Kalix 2023-^{06.01}.....



Kenth Strömberg

Helge Halmetkangas

Helge Halmetkangas



Pirjo Toivanen



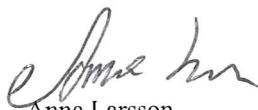
Nils Krona



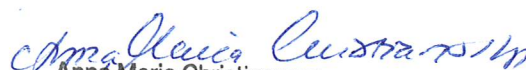
Patrik Rönnqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-^{06.01}.....

230607



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 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 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 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 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 tryggsamt 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 räkenskaper. 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 16 2023

7/6 2023



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



Anna Larsson
Av föreningen vald revisor