



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB:s Brf Utsikten i Kalix
716465-4233

2021-01-01 - 2021-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Utsikten i Kalix, 716465-4233 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättföreningen 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 Manhem 10. På fastigheten har under 1992 uppförts 14 småhus med adress Backgatan 19 A-N och innehåller 14 bostadsrätter. Dessutom finns 1 garagebyggnad och 14st bilplatser med kallgarage.

Bostadsrättföreningen 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>
3 rum och kök	9	1 044
4 rum och kök	5	580
Bostäder	14	1 624

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

Gjorda underhåll och investeringar

2011	Ventilation
2017	Asfaltering vid entréer
2018	Nya ytterdörrar med kodlås
2019	Målning, nya knutbrädor på garage och plåtskott vindskivorna
2021	Byte av elpannor
2021	Installerat fastighetsboxar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Slutfört byte av elpannor. Installerat fastighetsboxar.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt, senast den genomfördes var 2021-06-16. Vid besiktningen framkom inga större brister.

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

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2021-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 627 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 70 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Hans Rönnkvist
Sven-Olov Spegel
Lennart Larsson
Kent Bodlund

ordförande
vice ordförande
sekreterare
ledamot

Outi Sikström

utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Charlotte Sundqvist
Reijo Kaariniemi

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Hans Rönnkvist, Sven-Olov Spegel och Kent Bodlund samt bland suppleanterna Charlotte Sundqvist och Reijo Kaariniemi.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Rönnkvist, Sven-Olov Spegel, Kent Bodlund och Outi Sikström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Tore Sandström, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Annika Åström och Sinikka Lindgren med Sinikka Lindgren som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Hans Rönnkvist samt Kent Bodlund som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09 per capsulam pga Covid 19. Vid stämman deltog samtliga medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
El
Fastighetsförsäkring

Leverantör

Telenor
Tele2
HSB Norr
Luleå energi, Vattenfall
Dina försäkringar Nord

Medlemsinformation

Under året har en lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 21 (21) 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	1 189	1 146	1 174	1 180	1 148
Resultat efter fin.poster i tkr	148	54	89	-119	94
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	627	614	599	588	582
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	279	255	272	328	288
Låneskuld, kr/m2 totalyta	8 654	8 887	9 120	9 353	9 604
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,9	1,9	1,6	1,9
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	224	180	184	190	308
Soliditet i %*	11,2	10,1	10	9	9
Sparande, kr/m2 totalyta**	291	266	270	235	223

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 054 840 kr. Under året har föreningen amorterat 377 980 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	892 997	293 050	406 212	54 199
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-09			54 199	-54 199
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		70 000	-70 000	
Årets resultat				148 350
Vid årets slut	892 997	363 050	390 411	148 350

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	390 411
Årets resultat	148 350
Totalt att disponera	538 761

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **538 761**

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	1 188 980	1 145 756
Övriga rörelseintäkter		1	-
		1 188 981	1 145 756
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	3	-453 834	-413 391
Underhåll	4	-	-75 409
Övriga externa kostnader	5	-9 835	-11 832
Personalkostnader	6	-6 971	-7 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-323 667	-301 614
		-794 307	-809 346
Rörelseresultat		394 674	336 410
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-246 362	-282 250
		-246 324	-282 211
Resultat efter finansiella poster		148 350	54 199
Resultat före skatt		148 350	54 199
Årets resultat	9	148 350	54 199

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,19	14 846 391	14 545 670
Inventarier	12	27 450	-
Pågående nyanläggningar och förskott	11	-	310 170
		<u>14 873 841</u>	<u>14 855 840</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 874 341	14 856 340
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		1 064 877	1 335 251
Övriga fordringar	13	816	310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	95 154	89 142
		<u>1 160 847</u>	<u>1 424 703</u>
Summa omsättningstillgångar		1 160 847	1 424 703
SUMMA TILLGÅNGAR		16 035 188	16 281 043

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		892 997	892 997
Yttre underhållsfond	15	363 050	293 050
		<u>1 256 047</u>	<u>1 186 047</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		390 411	406 212
Årets resultat		148 350	54 199
		<u>538 761</u>	<u>460 411</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		1 794 808	1 646 458
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,19	13 676 860	14 054 840
		<u>13 676 860</u>	<u>14 054 840</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	377 980	377 980
Leverantörsskulder		11 393	58 290
Aktuell skatteskuld		16 778	3 235
Övriga skulder		1 608	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	155 761	140 240
		<u>563 520</u>	<u>579 745</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 035 188	16 281 043

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). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. §5 fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2019 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års redovisning.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

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 1,8 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

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.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

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 småhus blir avgiften 8524 kr/hus för 2021, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet för bostäder.

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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 600 133 kr.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	1 017 768	997 788
Intäkter el	171 212	147 968
	1 188 980	1 145 756

<i>Avgår</i>		
	1 188 980	1 145 756

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	8 396	10 920
Snöröjning och halkbekämpning	29 413	25 741
Reparationer	13 016	8 481
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	208 840	192 407
Renhållning	21 938	21 865
Förvaltningskostnader	66 634	69 121
Försäkring	28 181	24 600
Fastighetsskatt/avgift	45 015	28 012
Kommunikation och media		
Datakommunikation	21 000	21 000
Kabel-TV	11 401	11 244
	453 834	413 391

Not 4 Periodisk underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll installationer	-	4 746
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	70 663
	-	75 409

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Bankkostnader	540	540
Bolagsverket mm	1 095	-
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	8 200	11 292
	9 835	11 832

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	4 000	4 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Sociala kostnader	471	600
	6 971	7 100

Föreningen har inga anställda.

Handwritten signature

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	318 823	301 614
Inventarier	4 844	-
	323 667	301 614

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	246 333	282 223
Övriga finansiella kostnader	29	27
Summa	246 362	282 250

Not 9 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	148 350	54 199
Reservering till yttre underhållsfond	-70 000	-70 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	75 409
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	78 350	59 608

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

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	16 648 809	16 648 809
-Omklassificering	310 170	-
-Årets anskaffningar	309 374	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	17 268 353	16 648 809

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-3 143 139	-2 841 525
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-318 823	-301 614
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 461 962	-3 143 139

Bokfört värde byggnader	13 806 391	13 505 670
Bokfört värde mark	1 040 000	1 040 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 846 391	14 545 670

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1992,1993):	4 602 000	3 077 000
Taxeringsvärde mark:	1 400 000	658 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	310 170	
Omklassificeringar	-310 170	
Investering i elpannor		310 170
Redovisat värde vid årets slut	-	310 170

Not 12 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Nyanskaffningar - fastighetsboxar	32 294	
	32 294	
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 844	
	-4 844	
Redovisat värde vid årets slut	27 450	

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	500	-
Skattekonto	316	310
	816	310

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Gemensamhetsel	65 749	61 563
Bredband	3 500	3 500
Comhem	2 889	2 849
Försäkring	19 424	18 470
Momsfordran	3 592	2 760
	95 154	89 142

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	293 050	298 459
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	70 000	70 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-75 409
Fondbehållning vid årets slut	363 050	293 050

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2023-09-25	2,28 %	4 222 065	4 340 169
Swedbank	2025-08-25	1,48 %	4 788 275	4 930 151
Swedbank	2026-08-25	1,49 %	5 044 500	5 162 500
Totala skulder på bokslutsdagen			14 054 840	14 432 820
Nästa års amortering			-377 980	-377 980
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 511 920	-1 511 920
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			12 164 940	12 542 920
Totala skulder på bokslutsdagen			14 054 840	14 432 820
Avgår kortfristig del			-377 980	-377 980
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			13 676 860	14 054 840

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	377 980	377 980
	377 980	377 980

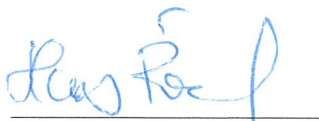
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Lön	-	4 000
Sociala avgifter	255	600
Räntor	2 020	2 074
Förutbetalda avgifter/hyror	102 777	86 425
Borevision	11 100	9 560
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
El	35 434	29 774
Snöröjning	1 675	1 557
Övrigt	-	3 750
	155 761	140 240

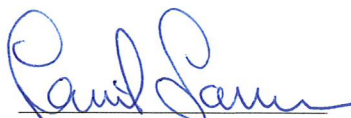
Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

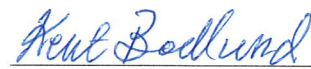
	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	Inga	Inga
Föreningen har kommunal borgen		

Kalix 2022 - 04 22 -


Hans Rönnkvist

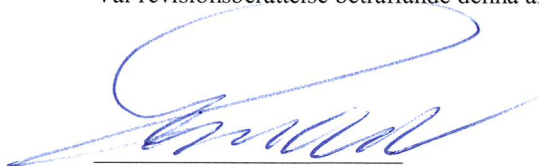

Sven-Olov Spegel

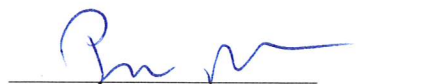

Lennart Larsson


Kent Bodlund


Outi Sikström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04 26 -


Tore Sandström
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB
Utsedda av HSB Riksförbund **Pia Andersson**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Utsikten i Kalix, org.nr. 716465-4233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Utsikten 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. Revisorens 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. Risker 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 Utsikten 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. Revisor 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.

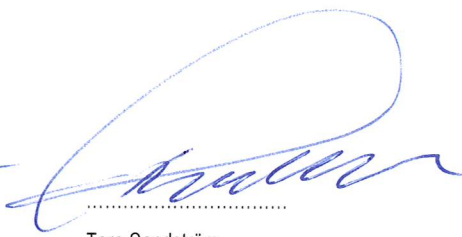
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 26/4 2022


Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Tore Sandström

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

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

Inre underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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