



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Ormvråken i Boden
798500-0525

2021-01-01 - 2021-12-31

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ormvråken i Boden, 798500-0525 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 Ormvråken 4. På fastigheten har under 1954 uppförts ett hus med adress Sandgatan 1 och innehåller 18 bostadsrätter och två lokaler. Till fastigheten hör en sopsorteringsstation som ägs av föreningen samt 19 bilmotorvärmplatser. Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam AB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

<i>Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	2	70,5
2 rum och kök	16	881,5
Bostäder	18	952
Lokaler	2	176,5
		1 128,5

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

2010	Målning tvättstuga samt omdragning el	2017	4 st nya motorvärmplatser
2010	Ny torktumlare	2018	Värmekabel till stuprör
2010	Ommålning sopstation	2018	Lokal renoverad
2011	Renovering torkrum	2019	Ny ventilation lokal
2013	Byte cirkulationspump	2019	Byte av värmeväxlare
2014	Byte av styr- och reglerutrustning för fjärrvärme	2019	Plåtbeklädnad skorstenar
2015	Byte av tvättmaskin	2020	Byte termostater och ventiler
2016	Stambyte	2021	Plåtbeklädnad skorsten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhåll.

- Plåtbeklädnad skorsten

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under september 2021.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

- Renovering av takkupor

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5 % fr o m 2021-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 795 kr/ m².

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Johnny Holmberg	ordförande
Svante Boström	vice ordförande
Daniel Lövgren	sekreterare
Andre Hedin	ledamot
Andreas Renberg	ledamot
Gustav Nordmark	ledamot
Tobias Olsson	ledamot
Ulf Lindström	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Johnny Holmberg, Andreas Renberg, Gustav Nordmark och Daniel Lövgren

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Johnny Holmberg, Svante Boström och Daniel Lövgren, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Mikael Grenemark, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Gösta Fridesjö.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Johnny Holmberg och Svante Boström som suppleant .

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16. Vid stämman deltog 8 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
El	Luleå Energi, Bodens Energi
Fjärrvärme	Bodens Energi

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 23 (26) 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	880	789	730	712	739
Resultat efter fin.poster i tkr	38	-97	-141	-81	78
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	795	750	728	714	714
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	401	447	431	404	417
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 614	4 728	4 843	3 972	4 067
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	796	795	771	709	742
Sparande, kr/m2 totalyta*	205	68	10	24	93
Soliditet i %**	22	21	22	26	27

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 336 044 kr. Under året har föreningen amorterat 128 744 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	30 755	897 002	620 434	-97 330
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-16			-97 330	97 330
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-31 274	31 274	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		32 000	-32 000	
Årets resultat				38 285
Vid årets slut	30 755	897 728	522 378	38 285

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	522 378
Årets resultat	38 285
Totalt att disponera	560 663

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **560 663**

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	880 215	789 192
		880 215	789 192
Rörelsekostnader			
Drift	3	-452 657	-504 922
Underhåll	4	-31 274	-12 375
Övriga externa kostnader	5	-30 235	-26 985
Personalkostnader	6	-76 428	-88 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-161 473	-161 723
		-752 067	-794 536
Rörelseresultat		128 148	-5 344
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	35	119
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-89 898	-92 105
		-89 863	-91 986
Resultat efter finansiella poster		38 285	-97 330
Resultat före skatt		38 285	-97 330
Årets resultat	10	38 285	-97 330

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	11	6 080 137	6 241 610
		<u>6 080 137</u>	<u>6 241 610</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		6 080 637	6 242 110
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 984	11 790
Avräkning HSB Norr ek för		830 190	708 555
Övriga fordringar	12	1 220	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	18 249	18 156
		<u>855 643</u>	<u>738 555</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	5 559	6 083
Summa omsättningstillgångar		861 202	744 638
SUMMA TILLGÅNGAR		6 941 839	6 986 748

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

Inbetalda insatser		30 755	30 755
Yttre underhållsfond	15	897 728	897 002
		<u>928 483</u>	<u>927 757</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		522 378	620 434
Årets resultat		38 285	-97 330
		<u>560 663</u>	<u>523 104</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**1 489 146** **1 450 861***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	16,21	5 078 556	4 179 380
		<u>5 078 556</u>	<u>4 179 380</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17	128 744	1 156 664
Leverantörsskulder		26 220	15 733
Aktuell skatteskuld		673	992
Fond för inre underhåll	18	32 352	32 352
Övriga skulder	19	-	41 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	186 148	109 695
		<u>374 137</u>	<u>1 356 507</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**6 941 839** **6 986 748**

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 2 % 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 omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

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**Not Nettoomsättning**

	2021	2020
Avgifter	906 705	851 214
Hysesintäkter	117 106	66 450
Intäkter el	-	4 698
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 185	4 242
	1 029 996	926 604

Avgår

Avgiftsbortfall	-149 781	-137 412
	880 215	789 192

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	1 564	4 435
Snöröjning och halkbekämpning	32 604	43 269
Reparationer	9 610	63 006
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	34 084	30 241
Uppvärmning	136 184	125 576
Vatten	40 006	47 246
Renhållning	30 158	27 961
Förvaltningskostnader	86 220	84 977
Försäkring	24 664	20 815
Fastighetsskatt/avgift	17 822	17 822
Kommunikation och media		
Datakommunikation	27 000	27 000
Kabel-TV	12 741	12 574
	452 657	504 922

Not 4 Periodisk underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll lokaler, skyddsgaller ventilation	-	12 375
Utfört underhåll huskropp utvändigt, plåtbeklädnad skorsten	31 274	-
	31 274	12 375

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	5 868	990
Telefon och porto mm	683	1 916
Kundförluster	11 754	8 910
Risikkostnader, bankkostnader	530	530
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 400	2 879
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	10 000	11 760
	30 235	26 985



Not 6**Personalkostnader**

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	54 828	64 366
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Övriga personalkostnader	600	296
Sociala kostnader	18 000	20 869
	76 428	88 531

Not 7 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	159 746	159 995
Markinventarier	1 727	1 728
	161 473	161 723

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	35	119
Summa	35	119

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	89 898	92 086
Övriga finansiella kostnader	-	19
Summa	89 898	92 105

Not 10 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	38 285	-97 330
Reservering till yttre underhållsfond	-32 000	-39 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	31 274	12 375
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	37 559	-123 955

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

Not 11**Not Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	8 278 044	8 278 044
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	8 278 044	8 278 044
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 053 738	-1 892 015
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-161 473	-161 723
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 215 211	-2 053 738
Bokfört värde byggnader	6 062 833	6 224 306
Bokfört värde mark	17 304	17 304
Summa bokfört värde byggnader och mark	6 080 137	6 241 610
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1954):	4 176 000	4 176 000
Taxeringsvärde mark:	1 235 000	1 235 000

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 220	54
	1 220	54

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel TV	3 278	3 185
Försäkring	8 221	8 221
Bredband	6 750	6 750
	18 249	18 156

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kortkonto	5 559	6 083
	5 559	6 083

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	897 002	870 377
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	32 000	39 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-31 274	-12 375
Fondbehållning vid årets slut	897 728	897 002

Not 16**Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Swedbank	2023-03-24	1,84 %	2 655 000	2 715 000
Stadshypotek	2025-09-30	1,44 %	127 920	142 680
Swedbank	2025-06-18	1,43 %	1 045 000	1 067 000
Swedbank	2026-10-23	1,74 %	900 000	920 000
Stadshypotek	2027-10-30	1,65 %	479 380	491 364
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>5 207 300</u>	<u>5 336 044</u>
Nästa års amortering			-128 744	-128 744
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-514 976</u>	<u>-514 976</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 563 580	4 692 324
Totala skulder på bokslutsdagen			5 207 300	5 336 044
Avgår kortfristig del			<u>-128 744</u>	<u>-1 156 664</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 078 556	4 179 380

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	128 744	128 744
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	1 027 920
	<u>128 744</u>	<u>1 156 664</u>

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Vid årets början	32 352	34 352
Uttag under året	-	-2 000
Vid årets utgång	32 352	32 352

Not 19 Övriga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Personalens källskatt	-	20 202
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	20 869
	<u>-</u>	<u>41 071</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Lön	57 828	-
Arbetsgivaravgifter	18 000	-
Räntor	5 051	4 925
Förutbetalda avgifter/hyror	61 883	67 201
Borevision	10 000	9 450
El	3 613	2 872
Fjärrvärme	19 255	15 697
Renhållning	625	625
Snöröjning	9 894	8 925
	<u>186 148</u>	<u>109 695</u>

Not 21

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	5 632 000	5 632 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	5 632 000	5 632 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är elektronisk signerad

Johnny Holmberg

Svante Boström

Daniel Lövgren

Andre Hedin

Tobias Olsson

Andreas Renberg

Gustav Nordmark

Ulf Lindström

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

Mikael Grenemark
Av föreningen vald revisor

Richard Ohlsson
Av HSB Riksförbund utsedd 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, liksom 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 överskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Ormvråken i Boden, org.nr. 798500-0525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Ormvråken i Boden 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Boden den / 2022

.....

Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....

Mikael Grenemark

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Ormvråken i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHNNY HOLMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 13:35:24



GUSTAV NORDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 13:42:18



ANDRÉ HEDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 23:34:00



ANDREAS RENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-08 kl. 13:27:23



SVANTE BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 13:43:01



DANIEL LÖVGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 13:40:06



TOBIAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 13:43:07



ULF LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 10:01:42



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-06-13 kl. 14:08:03



MIKAEL GRENE MARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-06-09 kl. 17:27:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Ormvråken i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-06-13 kl. 14:11:03



MIKAEL GRENE MARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-06-09 kl. 17:26:58

