



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB:s Brf Myran i Boden
798500-1440

2021-01-01 - 2021-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Myran i Boden, 798500-1440 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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.

Föreningens byggnader är belägna i kv. Myran 16 i Bodens kommun med adress Soldatgatan 4. Husen färdigställdes år 1977 för en sammanlagd produktionskostnad av 3 441 000 kronor och innehåller 21 bostäder om 1 281,0 m² samt en lokal om 20 m². Föreningen har sitt säte i Bodens kommun. Föreningen har mark som löper med tomträtt t.o.m. 2025-12-31.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	6	243
2 rum och kök	8	501
3 rum och kök	7	537
Bostäder	21	1 281
Lokaler	1	20
Garageplatser	15	
Bilplatser med motorvärmare	4	

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2001	Tillbyggnad bastu
2004	Bredbandsinstallation
2009	Fönsterbyte
2010	Byte av värmeväxlare
2012	Asfaltarbeten utanför garagen, OVK-besiktning
2013	Tvättmaskin, breddning parkeringsplatser samt kantsten
2014	Målning/renovering av styrelserum, Byte av armatur entré
2015	Byte lås garageportar, byte tidur motorvärmare, installation närvarostyrd belysning
2017	Byte av stuprör och hängrännor
2020	Målat fasader, balkonger och garage samt bytt belysning på gården

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte utfört några större underhåll eller gjort några investeringar.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2021-09-07. Då konstaterades att portarna invändigt behövde rengöras och att det behövdes bytas skrapmattor. Vidare konstaterades att glödlampor behövde bytas på gavlar och att avrinning från stuprör skulle åtgärdas.

De närmsta åren planerar styrelsen att byta takfläktar och byte av tvättmaskin.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4% fr.o.m. 2021-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om höjda årsavgifter om 2% fr.o.m 2022-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 710 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift om 10% av prisbasbeloppet per år av lägenhetsinnehavaren.

Årets avsättning till underhållsfond om 44 000 överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Birgit Lindqvist	ordförande
Kenneth Bäck	vice ordförande
Ann-Christin Kassberg	sekreterare
Sören Flodman	ledamot
Fredrik Nilsson	ledamot
Per Hannu	ledamot
Nea Goldkuhl	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Birgit Lindqvist, Kenneth Bäck och Ann-Christin Kassberg. Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Birgit Lindqvist, Kenneth Bäck, Ann-Christin Kassberg och Sören Flodman två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Maeda Lisnic med Stefan Lantto som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Kenneth Lindqvist och Birgitta Bäck med Kenneth Lindqvist som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Birgit Lindqvist med Kenneth Bäck som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Vid stämman deltog 14 medlemmar. P.g.a. coronapandemin tillämpades poströstning. Inga motioner var inkomna till stämman.

del
ers

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsservice	TREAB
El	Luleå Energi och Bodens Energi
Fjärrvärme	Bodens Energi

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 24 (24) 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	951	912	915	920	922
Resultat efter fin.poster i tkr	111	43	135	167	10
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	710	682	682	682	682
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	532	557	500	487	492
Låneskuld, kr/m2 totalyta	-	-	28	780	808
Genomsnittlig ränta lån i %	-	1	2,8	2,6	2,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	870	837	799	763	733
Sparande, kr/m2 totalyta*	151	85	149	174	159
Soliditet i %**	85	86	66	62	62

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	127 900	1 088 339	1 469 948	42 555
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-05-26			42 555	-42 555
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		44 000	-44 000	
Årets resultat				110 980
Vid årets slut	127 900	1 132 339	1 468 503	110 980

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 468 503
Årets resultat	110 980
Totalt att disponera	1 579 483

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 579 483
--------------------------------	------------------

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

ers

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	950 909	912 075
		950 909	912 075
Rörelsekostnader			
Drift	3	-692 782	-725 259
Övriga externa kostnader	4	-27 537	-51 338
Personalkostnader	5	-34 303	-20 122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-85 303	-67 964
		-839 925	-864 683
Rörelseresultat		110 984	47 392
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	40	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-44	-4 869
		-4	-4 837
Resultat efter finansiella poster		110 980	42 555
Resultat före skatt		110 980	42 555
Årets resultat	9	110 980	42 555

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	10,18	2 156 245	2 241 548
		<u>2 156 245</u>	<u>2 241 548</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		2 156 745	2 242 048
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		211	-
Avräkning HSB Norr ek för		1 150 013	916 763
Övriga fordringar	11	2 478	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 942	28 659
		<u>1 181 644</u>	<u>945 444</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	1 367	1 322
Summa omsättningstillgångar		1 183 011	946 766
SUMMA TILLGÅNGAR		3 339 756	3 188 814

du
ers

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		127 900	127 900
Yttre underhållsfond	14	1 132 339	1 088 339
		<u>1 260 239</u>	<u>1 216 239</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 468 503	1 469 947
Årets resultat		110 980	42 555
		<u>1 579 483</u>	<u>1 512 502</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 839 722	2 728 741
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		47 480	34 142
Aktuell skatteskuld		4 286	10 655
Fond för inre underhåll	15	295 807	273 600
Övriga skulder	16	12 307	8 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	140 154	133 205
		<u>500 034</u>	<u>460 073</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 339 756	3 188 814

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 1,9% 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 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 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%. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 691 436 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 underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

ell
ers

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	909 084	874 140
Hyresintäkter	52 483	49 556
Intäkter el	360	360
Intäkter kabel-tv	16 128	16 128
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 802	2 839
	981 857	943 023

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-30 948	-30 948
	950 909	912 075

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	92 912	107 507
Snöröjning och halkbekämpning	66 875	59 326
Reparationer	16 157	65 129
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	72 594	71 624
Uppvärmning	173 931	159 012
Vatten	52 621	49 669
Renhållning	17 928	17 927
Förvaltningskostnader	96 427	95 562
Försäkring	23 988	20 358
Tomträttsavgäld	39 000	39 000
Fastighetsskatt/avgift	24 613	24 613
Kommunikation och media		
Kabel-TV	15 736	15 532
	692 782	725 259

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-	29 060
Telefon och porto	880	614
Risikkostnader	16 357	1 615
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, m.m.	-	5 371
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	10 300	14 678
	27 537	51 338

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	14 101	12 700
Vicevärd	10 000	-
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	500	500
Övriga ersättningar	-	3 300
Övriga personalkostnader	4 776	152
Sociala kostnader	4 926	3 470
	34 303	20 122

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	85 303	67 964
	85 303	67 964

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	40	32
Summa	40	32

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	-	4 854
Övriga finansiella kostnader	44	15
Summa	44	4 869

Not 9 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	110 980	42 555
Reservering till yttre underhållsfond	-44 000	-49 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	66 980	-6 445

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

Not 10 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	4 628 376	4 265 712
-Fg års anskaffningar - fasadmålning	-	392 664
-Fg års utrangeringar	-	-30 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	4 628 376	4 628 376
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 386 828	-2 348 864
-Fg års utrangering	-	30 000
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-85 303	-67 964
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 472 131	-2 386 828
Bokfört värde byggnader	2 156 245	2 241 548
Summa bokfört värde byggnader och mark	2 156 245	2 241 548
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1976):	5 941 000	5 941 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	1 701 000	1 701 000

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	2 478	22
	2 478	22

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	7 998	7 996
Kabel-tv	4 050	3 934
Fastighetsservice	6 596	6 435
Tomträttsavgäld	9 750	9 750
Serviceavtal Schneider	548	544
	28 942	28 659

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Affärskonto Handelsbanken	1 367	1 322
	1 367	1 322

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 088 339	1 039 339
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	44 000	49 000
Fondbehållning vid årets slut	1 132 339	1 088 339

Not 15 Fond för inre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	273 600	252 384
Årets avsättning	30 948	30 948
Uttag under året	-8 741	-9 732
Vid årets slut	295 807	273 600

Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	7 380	4 950
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 927	3 521
	12 307	8 471

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	85 203	86 153
Borevision	10 150	9 700
El	6 497	6 513
Fjärrvärme	25 304	20 839
Snöröjning	13 000	10 000
	140 154	133 205

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	2 041 000	2 041 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Boden 2022-03-28

Birgit Lindqvist

Birgit Lindqvist

Kenneth Bäck

Kenneth Bäck

Ann-Christin Kassberg

Ann-Christin Kassberg

Sören Flodman

Sören Flodman

Fredrik Nilsson

Fredrik Nilsson

Per Hannu

Per Hannu

Nea Goldkuhl

Nea Goldkuhl

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04-12

Maeda Lisnic

Maeda Lisnic

Av föreningen vald revisor

Eeva-Riitta Salminen

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB

Av HSBs 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, 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 Myran i Boden, org.nr. 798500-1440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Myran 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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

ell

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 Myran 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 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.

Boden den 12 / 4 2022

Eeva-Riitta Salminen Maeda Lisnic

Eeva-Riitta Salminen

Maeda Lisnic

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor