



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Rödklövern i Haparanda

716415-8805

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Rödklövern i Haparanda, 716415-8805 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rödklövern 4. På fastigheten har under år 1988 uppförts 4 flerfamiljshus med adress Harvägen 1, 3, 5 och 7. Dessutom finns 1 kvartershus, 4 förrådsbyggnader, 4 garagebyggnader, 34 st bilplatser i kallgarage och 7 st bilplatser med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	16	
3 rum och kök	16	
4 rum och kök	2	
Bostäder	34	2 492

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2009	Byte dagvattenbrunnar	2018	Byte förrådsdörrar
2010	Renovering ytskikt div. gemensamma utrymmen	2018	Foderbyte samtliga södra gavlar
2010	Nya tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp	2018	Byte värmeåtervinningsaggregat samtliga bostäder
2013	Renovering bastu	2019	LED belysning ute
2014	Garageportar	2020	Byte värmeåtervinningsaggregat filter
2017	Kallmangel, takdusch i duschrum	2021	Markarbeten och asfaltering
2018	Byte av samtliga postlådor		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder:

- Schaktarbete
- Trädfällning

Senast styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Årets avsättning med 23000 kr är enligt budget.

Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var 2022-01-01 med 1 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 700 kr/m².

Styrelsen

Styrelsens sammansättning

Eija Huhta
Seppo Hannula
Simo Jokela
Jorma Kanto
Janne Kenttälä
Sari Persson

ordförande
vice ordförande, sekreterare
ledamot
ledamot
ledamot
utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Aini Lindback

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Seppo Hannula, Janne Kenttälä och Aini Lindback.

Styrelsen har under året hållit sex sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eija Huhta, Seppo Hannula, och Simo Jokela, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Mattias Fjällvind samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Pertti Krans och Aune Bolmgren med Pertti Krans som sammankallande.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Eija Huhta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 14 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Kabel-TV
Administration
Städning
Snörenhållning
El

Leverantör

Tele 2
HSB Norr
Haparanda Städservice
BDX
Luleå Energi, Vattenfall

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 43 (41) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	1 711	1 694	1 690	1 674	1 679
Resultat efter fin.poster i tkr	171	457	332	431	-47
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	700	693	693	687	687
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	376	296	326	333	361
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 388	3 493	3 609	3 725	3 838
Genomsnittlig ränta lån i %	1,9	1,3	1,5	1,3	1,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	858	849	857	853	839
Sparande, kr/m2 totalyta*	221	333	274	305	97
Soliditet i %**	45,4	44,3	42,1	40,2	36,6

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar, restvärdesavskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 441 723 kr har föreningen amorterat 262 380 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 190 994	2 116 135	3 641 637	457 277
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-02			457 278	-457 277
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		23 000	-23 000	
Årets resultat				171 119
Vid årets slut	1 190 994	2 139 135	4 075 915	171 119

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	4 075 915
Årets resultat	171 119
Totalt att disponera	4 247 034

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **4 247 034**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 711 185	1 693 610
Övriga rörelseintäkter	3	1 442	46 705
		<u>1 712 627</u>	<u>1 740 315</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-936 648	-737 121
Underhåll		-	-26 590
Övriga externa kostnader	5	-27 680	-23 400
Personalkostnader	6	-34 204	-31 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-378 892	-345 350
		<u>-1 377 424</u>	<u>-1 164 411</u>
Rörelseresultat		335 203	575 904
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	378	531
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-164 462	-119 157
		<u>-164 084</u>	<u>-118 626</u>
Resultat efter finansiella poster		171 119	457 278
Resultat före skatt		171 119	457 278
Årets resultat	10	171 119	457 277

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,21	14 374 841	14 748 495
Inventarier	12	26 187	31 425
		<u>14 401 028</u>	<u>14 779 920</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 401 528	14 780 420
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 208	1 648
Aktuell skattefordran		8 336	-
Avräkning HSB Norr ek för		2 218 945	1 896 661
Övriga fordringar	13	5 603	1 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	40 322	34 793
		<u>2 274 414</u>	<u>1 934 567</u>
Summa omsättningstillgångar		2 274 414	1 934 567
SUMMA TILLGÅNGAR		16 675 942	16 714 987

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 190 994	1 190 994
Yttre underhållsfond	15	2 139 135	2 116 135
		<u>3 330 129</u>	<u>3 307 129</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 075 915	3 641 637
Årets resultat		171 119	457 277
		<u>4 247 034</u>	<u>4 098 914</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		7 577 163	7 406 043
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	4 516 879	3 070 000
		<u>4 516 879</u>	<u>3 070 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	3 924 844	5 634 106
Leverantörsskulder		30 040	86 156
Aktuell skatteskuld		-	3 321
Fond för inre underhåll	18	351 587	315 160
Övriga skulder	19	13 470	11 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	261 959	188 291
		<u>4 581 900</u>	<u>6 238 944</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 675 942	16 714 987

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 BFAR 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.

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 slutförfallsdatum 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 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% 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 7 683 589 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 inpräktstagande redovisas som omförföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	1 745 208	1 727 952
Hysesintäkter	10 790	9 240
Intäkter el	3 263	3 877
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 523	7 140
	1 765 784	1 748 209

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-54 599	-54 599
	1 711 185	1 693 610

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	1 450	940
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar, öresavrundningar mm	-8	45 765
	1 442	46 705

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	46 985	38 531
Snöröjning och halkbekämpning	31 838	37 425
Reparationer	267 136	53 118
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	160 448	161 767
Vatten	118 404	120 348
Renhållning	64 283	70 036
Förvaltningskostnader	135 791	142 075
Försäkring	46 042	40 313
Fastighetsskatt/avgift	44 541	52 441
Kommunikation och media		
Kabel-TV	21 180	21 067
	936 648	737 121

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl	6 290	7 260
Telefon och porto mm	3 940	1 003
Kundförluster	120	226
Risikkostnader	-	11
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 600	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	15 730	14 200
	27 680	23 400

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	26 600	27 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	
Pensionskostnader	200	200
Sociala kostnader	5 904	4 750
	34 204	31 950

Medelantal anställda 0 st

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	323 342	323 342
Inventarier	5 237	5 237
Markinventarier	50 313	16 771
	378 892	345 350

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	378	531
	378	531

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	164 424	119 124
Övriga finansiella kostnader	38	33
	164 462	119 157

Not 10 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	171 119	457 277
Reservering till yttre underhållsfond	-23 000	-6 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	26 590
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	148 119	477 867

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

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	19 257 633	17 999 836
-Årets anskaffningar, markarbete/asfaltering	-	1 257 797
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	19 257 633	19 257 633
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 835 763	-4 495 650
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-373 654	-340 113
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 209 417	-4 835 763
Bokfört värde byggnader	14 048 216	14 421 870
Bokfört värde mark	326 625	326 625
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 374 841	14 748 495
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1988):	12 200 000	12 081 000
Taxeringsvärde mark:	2 647 000	3 136 000

Not 12 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	52 375	52 375
	52 375	52 375
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-20 950	-15 713
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-5 238	-5 237
	-26 188	-20 950
Redovisat värde vid årets slut	26 187	31 425

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	77
Skattekonto	5 543	325
Momsfordran	60	1 063
	5 603	1 465

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele 2	5 346	5 278
Trygg-Hansa	33 058	29 515
Kontering HSB Norr	1 918	-
	40 322	34 793

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 116 135	2 136 725
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	23 000	6 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-26 590
Fondbehållning vid årets slut	2 139 135	2 116 135

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Swedbank	2023-01-25	1,390 %	3 070 000	3 110 000
Swedbank	2024-09-25	4,27 %	2 490 849	2 513 349
Swedbank	2023-02-28	3,832 %	745 000	885 000
Swedbank	2024-11-25	4,340 %	2 135 874	2 195 757
Totala skulder på bokslutsdagen			8 441 723	8 704 106
Nästa års amortering			-289 844	-289 844
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 159 376	-1 159 376
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			6 992 503	7 254 886
Totala skulder på bokslutsdagen			8 441 723	8 704 106
Avgår kortfristig del			-3 924 844	-5 634 106
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 516 879	3 070 000

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	289 844	289 844
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 635 000	5 344 262
	3 924 844	5 634 106

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Vid årets början	315 160	291 259
Årets avsättning	54 599	54 599
Uttag under året	-18 172	-30 698
Vid årets utgång	351 587	315 160

Not 19 Övriga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	8 430	8 100
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 454	3 810
HSB Norr	586	-
	13 470	11 910

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	68 038	12 786
Förutbetalda avgifter/hyror	134 266	142 304
Borevision	13 260	13 000
El	16 725	18 013
Vatten	27 482	-
Städning	2 188	2 188
	261 959	188 291

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>14 358 400</u>	<u>14 358 400</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	14 358 400	14 358 400
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Haparanda 2023-^{05.09}-----



Eija Huhta



Seppo Hannula



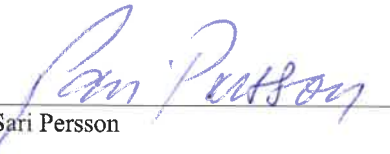
Jorma Kanto



Simo Jokela



Janne Kenttälä



Sari Persson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2023-^{06.06}-----



Mattias Fjällvind
Föreningsvald revisor



BoRevision AB **Pia Andersson**
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rödklövern i Haparanda, org.nr. 716415-8805

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rödklövern i Haparanda för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rödklövern i Haparanda för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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.

Sundsvall den 6 / 6 2023



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mattias Fjällvind
Av föreningen vald revisor