



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Bastun i Haparanda
716415-8623

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

CA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Bastun i Haparanda, 716415-8623 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bastun 4. På fastigheten har under 1987 uppförts 3 flerfamiljshus med adress Storgatan 46, 48 och 50, och den innehåller totalt 24 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
2 rum och kök	12	
3 rum och kök	12	
Bostäder	24	1 710
Bilplatser med motorvärmare	12	
Carportar	16	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2008	Målning av fönster	2013/2014	Parkeringsplatser
2010	Utvändig målning av husen	2016	Lägenhetsdörrar
2011	3 st nya carportar	2017	Byte av värmeväxlare
2012	Renovering bastu samt tvättstuga	2018	Byte av ventilation
		2022	Markarbeten, slutförs 2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- Gården (slutförs 2023)

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen september 2022. Vid besiktningen konstaterades att södra gavelväggen behöver åtgärdas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Färdigställa gården
- Fortsätta med underhåll enligt underhållsplan

UK
CA

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2,3 % 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat att höja årsavgifterna med 1% from 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 712 kr/m² bostadslägenhetsyta 2023.

Årets avsättning till underhållsfonden på 0 kr är enligt budget.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Gösta Mäkitaavola	ordförande
Sofia Kantojärvi	sekreterare
Jan-Olov Pelli	ledamot
Hans Henriksson	ledamot
Claes Karlsson	ledamot
Katri Mahdi	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för samtliga ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Gösta Mäkitaavola, Claes Karlsson, Hans Henriksson och Sofia Kantojärvi, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulf Emanuelsson med Lars Kitti som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Lena Mäkitaavola och Raija Ruuska, med Lena Mäkitaavola som sammankallande.

Representant i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Gösta Mäkitaavola.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13. Vid stämman deltog 14 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 0 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 30 (29) 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.

UCA

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	1 209	1 217	1 212	1 213	1 216
Resultat efter fin.poster i tkr	271	54	256	222	73
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	705	705	705	705	705
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	379	396	376	375	371
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 024	2 130	2 237	2 334	2 423
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 220	1 220	1 294	1 275	1 266
Sparande, kr/m2 totalyta*	283	261	276	267	182
Soliditet i %**	61	59	57	55	54

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 461 292 kr. Under året har föreningen amorterat 181 756 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 19 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 023 992	2 085 436	2 600 108	53 713
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-13			53 712	-53 713
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Årets resultat				271 349
Vid årets slut	1 023 992	2 085 436	2 653 820	271 349

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 653 820
Årets resultat	271 349
Totalt att disponera	2 925 169

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 925 169**

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

VP
CA

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	1 208 883	1 217 262
Övriga rörelseintäkter	3	8 960	479
		<u>1 217 843</u>	<u>1 217 741</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-647 942	-677 874
Underhåll	5	-	-177 438
Övriga externa kostnader	6	-14 001	-16 664
Personalkostnader	7	-23 869	-25 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-212 619	-214 788
		<u>-898 431</u>	<u>-1 112 153</u>
Rörelseresultat		319 412	105 588
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-48 106	-51 875
		<u>-48 063</u>	<u>-51 875</u>
Resultat efter finansiella poster		271 349	53 713
Resultat före skatt		271 349	53 713
Årets resultat	10	271 349	53 713

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	8 516 473	8 728 895
Inventarier	12	-	197
Pågående nyanläggningar	13	368 125	62 500
		<u>8 884 598</u>	<u>8 791 592</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		8 885 098	8 792 092
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		-	1 047
Avräkning HSB Norr ek för		968 867	1 005 973
Övriga fordringar	14	3 563	3 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	38 643	39 623
		<u>1 011 073</u>	<u>1 050 209</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	-	632
Summa omsättningstillgångar		1 011 073	1 050 841
SUMMA TILLGÅNGAR		9 896 171	9 842 933

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		1 023 992	1 023 992
Yttre underhållsfond	17	2 085 436	2 085 436
		<u>3 109 428</u>	<u>3 109 428</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 653 820	2 600 108
Årets resultat		271 349	53 713
		<u>2 925 169</u>	<u>2 653 821</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		6 034 597	5 763 249
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	2 734 536	2 411 292
		<u>2 734 536</u>	<u>2 411 292</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	726 756	1 231 756
Leverantörsskulder		48 894	62 767
Aktuell skatteskuld		432	-
Fond för inre underhåll	20	200 716	194 660
Övriga skulder	21	3 670	6 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	146 570	172 212
		<u>1 127 038</u>	<u>1 668 392</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 896 171	9 842 933

CA

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 1,8% 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 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 1 519 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 4 619 252 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/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	1 205 112	1 205 112
Hysesintäkter	28 320	26 700
Intäkter el	-	2 661
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	952	8 089
Intäkter gemensamhetsutrymmen	4 499	4 700
	<u>1 238 883</u>	<u>1 247 262</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-30 000	-30 000
	<u>1 208 883</u>	<u>1 217 262</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Lönebidrag och företagsstöd	200	480
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	8 760	-1
	<u>8 960</u>	<u>479</u>

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel		40 818
Snöröjning och halkbekämpning	22 919	15 638
Reparationer	25 877	25 292
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	39 399	39 010
Uppvärmning	212 195	213 214
Vatten	90 533	85 082
Renhållning	34 391	38 902
Förvaltningskostnader	96 868	99 411
Försäkring	37 217	34 031
Fastighetsskatt/avgift	31 848	30 369
Kommunikation och media		
Datakommunikation	36 000	36 000
Kabel-TV	20 695	20 107
	<u>647 942</u>	<u>677 874</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll huskropp utvändigt (målning fönster)	-	177 438
	<u>-</u>	<u>177 438</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	-	469
Telefon och porto mm	578	1 150
Kundförluster	60	60
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	1 600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	12 563	13 385
	<u>14 001</u>	<u>16 664</u>

JK
CA

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	7 400	9 000
Vicevärd	9 600	9 600
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	1 500
Övriga personalkostnader	2 454	2 004
Sociala kostnader	2 415	3 285
	23 869	25 389

Medelantal anställda 0 st
Vicevärd har varit Gösta Mäkitaavola

Not 8 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	207 448	207 448
Inventarier	197	2 366
Markinventarier	4 974	4 974
	212 619	214 788

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	48 106	51 875
	48 106	51 875

Not 10 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	271 349	53 713
Reservering till yttre underhållsfond	-	-50 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	177 438
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	271 349	181 151

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>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	11 636 028	11 636 028
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	11 636 028	11 636 028
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 697 133	-3 484 711
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-212 422	-212 422
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 909 555	-3 697 133
Bokfört värde byggnader	7 726 473	7 938 895
Bokfört värde mark	790 000	790 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	8 516 473	8 728 895
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1987):	8 800 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark:	1 816 000	1 923 000

Not 12 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	12 075	12 075
	12 075	12 075
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 878	-9 512
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-197	-2 366
	-12 075	-11 878
Redovisat värde vid årets slut	-	197

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående markarbeten	368 125	62 500
Redovisat värde vid årets slut	368 125	62 500

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 563	3 566
	3 563	3 566

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Telenor	6 000	6 000
Tele 2	5 342	5 162
UH-plan	3 373	3 205
Trygg Hansa	23 928	25 256
	38 643	39 623

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	-	632
	-	632

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 085 436	2 212 874
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	-	50 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-177 438
Fondbehållning vid årets slut	2 085 436	2 085 436

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2025-09-25	1,26 %	1 806 292	1 868 048
Swedbank	2024-02-25	1,61 %	1 050 000	1 110 000
Swedbank	2023-05-25	1,16 %	605 000	665 000
Totala skulder på bokslutsdagen			3 461 292	3 643 048
Nästa års amortering			-181 756	-181 756
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-727 024	-727 024
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			2 552 512	2 734 268
Totala skulder på bokslutsdagen			3 461 292	3 643 048
Avgår kortfristig del			-726 756	-1 231 756
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 734 536	2 411 292

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	181 756	181 756
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	545 000	1 050 000
	726 756	1 231 756

Not 20 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	194 660	205 574
Årets avsättning	30 000	30 000
Uttag under året	-23 944	-40 914
Vid årets utgång	200 716	194 660

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	3 110	3 440
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 119	1 709
Momsskuld	1 441	1 488
Övriga kortfristiga skulder	-2 000	360
	3 670	6 997

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	7 294	10 988
Förutbetalda avgifter/hyror	99 637	107 691
Borevision	10 308	10 100
El	4 996	5 667
Fjärrvärme	24 335	24 296
Övrigt, fastighetsskötsel 2021	-	13 470
	<u>146 570</u>	<u>172 212</u>

Not 23 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>7 225 169</u>	<u>7 225 169</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	7 225 169	7 225 169

Haparanda 2023-05-18


Gösta Mäkitaavola


Sofia Kantojärvi

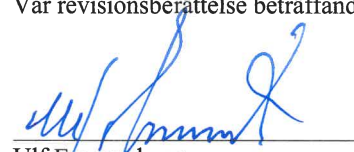

Claes Karlsson

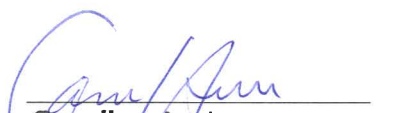

Jan-Olov Pelli


Hans Henriksson


Katri Mahdi

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2023-06-02


Ulf Emanuelsson
Av föreningen vald revisor


Caroline Andersen
BoRevision AB
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, 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 Bastun i Haparanda, org.nr. 716415-8623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bastun 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 Bastun 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 2 / 6-2023


Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Ulf Emanuelsson
Av föreningen vald revisor