



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Backen i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Backen i Örnköldsvik med säte i ÖRNKÖLD SVIK org.nr. 789600-0796 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örnköldsvik kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Täppan 7		1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt) *	145
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3090
56	p-platser (varav 5 besöksplatser)	0
Totalt 106 objekt		3235

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 23 st 2 rok, 12 st 3 rok, 3 st 5 rok.

*Lokal (hyresrätt) tidigare räknad som 1 lokal, men består av två delar: ena delen uthyrd, andra delen outhyrd.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Pettersson	Ordförande
Anders Edlund	Ledamot
Anders Sellin	Ledamot
Britt-Marie Backa-Boström	Ledamot
Kenneth Wikström	Ledamot
Annica Lindgren	Ledamot
Martin Wallin	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Pettersson, Anders Edlund och Kenneth Wikström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Britt-Marie Backa-Boström, Annica Lindgren, Stefan Pettersson och Kenneth Wikström.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Lars-Erik Eriksson med Hans Tjäder som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ann-Kristin Johansson och Birgitta Berggren valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 25 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i augusti 2022.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Renovering av tvättstugan,
2022	Åtgärder skyddsrum,
2022	Installation av kombinerade motorvärmare- och laddstolpar.
2022	Byte av hängrännor och stuprör.
2021	Byte av innerdörrar i uthyrningslokalen.
2021	Förberedelse för byte av vattenmätarkonsol.
2021	Byte av en tvättmaskin.
2020	Justering av värmesystemet och termostatbyten i lägenheterna.
2020	OVK-besiktning.
2020	Förbättring av ytterbelysning.
2019	Renovering av skorstenar och plåtbeklädnad av dessa.
2019	Uppsättning av "fågelskrämmor" på taken.
2019	Målning av parkeringsytor och flaggstångsfundament.
2018	Energideklaration utfördes planenligt (giltigt 2028-11-23).

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste fem åren:

Årtal	Ändamål
2023	Byte träräcken.
2023	Översyn slätputs och målade ytor.
2024	Ev. byte serviscentraler.
2024	Ev byte gammal tvättmaskin och torkfläkt.
2025	Inspektion / relining källaravlopp.
2026	Omläggning asfalt.
2026	OVK-besiktning och rensning ventilationskanaler.
2027	Byte av tamburdörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	221	238	290	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 414	1 461	1 503	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	191	194	181	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	434	424	363	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	763	763	763	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	776	784	779	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 510	2 510	2 519	2 494	2 491
Resultat efter finansiella poster, tkr	-159	348	514	562	536
Soliditet, %	58	58	56	54	51

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	56 790	0	0	56 790
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	718 700	0	0	718 700
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 577 612	0	-405 949	3 171 663
S:a bundet eget kapital, kr	4 353 102	0	-405 949	3 947 153
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 718 745	347 574	405 949	3 472 268
Årets resultat, kr	347 574	-347 574	-158 881	-158 881
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 066 319	0	247 068	3 313 387
S:a eget kapital, kr	7 419 421	0	-158 881	7 260 540

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 72 000 kr samt ianspråktagande skett med 477 949 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 066 318
Årets resultat, kr	-158 881
Reservation till underhållsfond, kr	-72 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	477 949
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 313 386

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 313 386

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 510 217	2 510 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	26 768
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 510 217	2 536 873
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 403 510	-1 370 164
Underhåll enligt plan	Not 5	-477 949	-29 250
Övriga externa kostnader	Not 6	-242 201	-256 486
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-89 051	-70 069
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-397 335	-393 206
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 610 048	-2 119 175
RÖRELSERESULTAT		-99 831	417 698
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 607	7 567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 658	-77 691
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-59 051	-70 124
ÅRETS RESULTAT		-158 881	347 574

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	9 639 752	8 806 944
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 639 752</u>	<u>8 806 944</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 639 752</u>	<u>8 806 944</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	5 758
Avräkningskonto HSB		339 972	825 041
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	61 545	57 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	863 557	166 351
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 265 073</u>	<u>1 054 919</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 265 073</u>	<u>1 054 919</u>
Kassa och bank			
Bank	Not 12	1 555 755	2 838 292
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 555 755</u>	<u>2 838 292</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 820 828</u>	<u>3 893 211</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 460 580</u>	<u>12 700 154</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 790	56 790
Upplåtelseavgifter		718 700	718 700
Fond för yttre underhåll		3 171 663	3 577 612
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 947 153</u>	<u>4 353 102</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 472 268	2 718 745
Årets resultat		-158 881	347 574
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 313 386</u>	<u>3 066 318</u>
Summa eget kapital		<u>7 260 539</u>	<u>7 419 421</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>2 775 000</u>	<u>2 825 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 775 000</u>	<u>2 825 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 800 000	1 900 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	99 321	129 864
Leverantörsskulder		149 144	76 919
Aktuell skatteskuld	Not 15	11 881	2 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	364 695	346 322
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 425 041</u>	<u>2 455 734</u>
Summa skulder		<u>5 200 041</u>	<u>5 280 734</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 460 580</u>	<u>12 700 154</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 30 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 358 600	2 358 600
Hysesintäkt lokaler	42 840	42 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	95 629	94 242
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 198	3 174
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 890	10 945
Övriga primära intäkter och ersättningar	60	1 144
	2 510 217	2 510 105
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	26 768
	0	26 768
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-177 318	-141 822
El	-59 023	-60 755
Uppvärmning	-395 214	-375 347
Vatten	-164 875	-190 052
Renhållning	-70 167	-66 787
TV, bredband, iptelefoni	-55 257	-48 907
Obligatoriska besiktningar	-11 144	0
Serviceavtal	-8 634	-17 085
Förvaltningskostnader	-326 226	-352 014
Försäkringar	-44 345	-42 283
Fastighetsskatt	-81 632	-72 380
Övriga driftskostnader	-9 676	-2 733
	-1 403 510	-1 370 164
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Renovering tvättstuga	-443 720	0
Byte takpannor	-34 229	0
Innerdörrar	0	-29 250
	-477 949	-29 250
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 150	-10 700
Övriga förvaltningskostnader	-196 592	-186 755
Kostnader överlåtelse och panter	-10 599	-10 226
Kontorsutrustning och -material	-1 300	-1 300
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-446
Konsulter	0	-14 770
Förbrukningsinventarier	-161	-13 889
Medlemsavgifter HSB	-22 400	-18 400
	-242 201	-256 486

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-65 700	-56 950
Övriga arvoden	-4 500	0
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-16 351	-10 619
	-89 051	-70 069

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-366 707	-362 578
Markanläggningar	-30 628	-30 628
	-397 335	-393 206

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 689 701	16 689 701
Årets investering byggnader, avser laddstolpar	176 776	0
Årets investering byggnader, avser kabelskåp och nymatning fastighetscentr	525 724	0
Årets investering byggnader, avser stuprör och hängrännor	374 644	0
Ingående anskaffningsvärde mark	60 000	60 000
Årets investering mark	153 000	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	825 252	825 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 805 097	17 574 953

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 630 962	-8 268 384
Årets avskrivningar byggnader	-366 707	-362 578
Ingående avskrivningar markanläggningar	-137 047	-106 419
Årets avskrivningar markanläggningar	-30 628	-30 628
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 165 345	-8 768 009

Utgående redovisat värde

9 639 752 8 806 944

Redovisade värden byggnader	8 769 175	8 058 739
Redovisade värden mark	213 000	60 000
Redovisade värden markanläggningar	657 577	688 205

Fastighetsbeteckning: Täppan 7

Taxeringsvärde	Värdeår 1946	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		19 400 000	6 400 000	25 800 000	22 600 000
Lokaler		681 000	191 000	872 000	458 000
		20 081 000	6 591 000	26 672 000	23 058 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	8 700 000	8 700 000
Summa ställda säkerheter	8 700 000	8 700 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	61 545	57 769
	61 545	57 769

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	48 604	44 345
Förutbetalad TQ systems	2 925	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	13 385	14 156
Förutbetalad HSB avtal	111 792	107 850
Upplupen intäkt Miele	26 851	0
Upplupna bidrag Naturvårdsverket	660 000	0
	863 557	166 351

Not 12 BANK

SBAB	1 555 755	2 838 292
	1 555 755	2 838 292

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	0,930%	2026-01-23	2 825 000	50 000
Swedbank	4,035%	2023-03-28	1 750 000	100 000
			4 575 000	150 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 425 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				50 000
Lån som ska konverteras inom ett år				1 750 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				1 800 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 825 000

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	129 864	152 188
Uttag	-30 543	-22 324
	99 321	129 864

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	11 881	2 629
	11 881	2 629

2022-12-31

2021-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning	25 060	20 262
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	102 594	99 926
Upplupna räntekostnader	4 748	11 761
Upplupen revision	11 100	10 700
Upplupen rep- och underhåll	15 310	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	205 883	203 673
	364 695	346 322

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Edlund

.....
Anders Sellin

.....
Annica Lindgren

.....
Stefan Pettersson

.....
Britt-Marie Backa-Boström

.....
Kenneth Wikström

.....
Martin Wallin

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

.....
Lars-Erik Eriksson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Backen i Örnsköldsvik, org.nr. 789600-0796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backen i Örnsköldsvik 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 revisionsssed 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 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 Backen i Örnsköldsvik 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Erik Eriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs brf Backen i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN PETTERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 18:59:38



KENNETH WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 19:54:21



ANNICA LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 21:09:47



ANDERS SELLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 22:57:33



ANDERS EDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 21:34:33



BRITT-MARIE BACKA-BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 08:18:41



MARTIN WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 13:14:55



LARS-ERIK ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 09:35:36



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 16:38:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs brf Backen i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-ERIK ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 09:37:03



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 16:38:26



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, 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.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.