



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Rammelberget i Kalix
716415-8599

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Rammelberget i Kalix, 716415-8599 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 Kalix 3:34. På fastigheten har under 1987 uppförts 34 grupphus med adresserna Blockvägen 10-24, 2-6, 1-11 och Stenvägen 1-11, 2-20. Husen innehåller 34 bostadsrätter. Föreningen är en småhusförening och har sitt säte i Kalix kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
3 rum och kök	11	968
4 rum och kök	23	2 392
Bostäder	34	3 360

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

Gjorda underhåll och investeringar

2003 Fasadmålning	2016 Ommålning fönster o balkongdörrar
2012 Byte ventilation	2017 Panelbyte/målning på 6 fastigheter
2013 Nya snörasskydd	2018 Panelbyte/målning på alla fastigheter på Stenvägen
2014 Byte fasad samt målning av Blockvägen	2019 Byte av 17 garageportar
	2020 Snörasskydd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var under 2022. Då konstaterades ett behov av att byta ut ytterdörrarna, upphandling sker under januari 2023.

Styrelsen uppdaterar löpande underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen byte av ytterdörrar samt fönsterbyte som ska påbörjas 2025.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1% fr o m 2022-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om att höja avgifterna med 1% from 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick 2022 till i genomsnitt 497 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet från lägenhetsinnehavaren.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Administration	HSB Norr
Fastighetsförsäkring	Folksam
Bredband	Telenor

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Fredrik Forsén	ordförande
Adéle Engström	sekreterare
Carina Bryggare	ledamot
Bert Ove Rindbäck	ledamot
Christina Josefsson	ledamot
Patrik Rönnqvist	utsedd av HSB Norr
Anne Wikström	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Fredrik Forsén, Adéle Engström och Carina Bryggare samt för suppleanten Anne Wikström.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Fredrik Forsén, Carina Bryggare, Bert Ove Rindbäck och Patrik Rönnqvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Siv Sandin, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Ingen valberedning har valts av stämman.

Representant i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktigerepresentant är Lars Borg med Fredrik Forsén som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. Vid stämman deltog 13 medlemmar.

Medlemsinformation

Under året har en lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 50 (49) 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	1 724	1 713	1 708	1 705	1 707
Resultat efter fin.poster i tkr	555	541	556	562	508
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	497	492	492	492	492
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	102	119	98	100	128
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 328	4 417	4 517	4 611	4 736
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,7	1,7	1,8	2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	570	581	521	475	432
Sparande, kr/m2 totalyta*	310	295	309	307	279
Soliditet i %**	36	34	32	29	28

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 542 067 kr. Under året har föreningen amorterat 298 643 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 49 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 294 995	1 950 601	4 048 718	540 609
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-23			540 610	-540 609
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-36 625	36 625	
Årets resultat				555 248
Vid årets slut	1 294 995	1 913 976	4 625 953	555 248

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	4 625 953
Årets resultat	555 248
Totalt att disponera	5 181 201

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **5 181 201**

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	1 723 935	1 712 561
Övriga rörelseintäkter	3	4 011	3 359
		<u>1 727 946</u>	<u>1 715 920</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-341 940	-400 227
Underhåll	5	-36 625	-
Övriga externa kostnader	6	-20 562	-17 030
Personalkostnader	7	-70 224	-56 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-450 425	-450 425
		<u>-919 776</u>	<u>-924 513</u>
Rörelseresultat		808 170	791 407
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		140	83
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-253 062	-250 881
		<u>-252 922</u>	<u>-250 798</u>
Resultat efter finansiella poster		555 248	540 609
Resultat före skatt		555 248	540 609
Årets resultat	10	555 248	540 609

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	11,20	19 825 475	20 275 900
		<u>19 825 475</u>	<u>20 275 900</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		19 825 975	20 276 400
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 792	-
Avräkning HSB Norr ek för		3 358 115	2 589 339
Övriga fordringar	12	10 128	10 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	34 769	33 922
		<u>3 406 804</u>	<u>2 633 378</u>
Summa omsättningstillgångar		3 406 804	2 633 378
SUMMA TILLGÅNGAR		23 232 779	22 909 778

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		1 294 995	1 294 995
Yttre underhållsfond	14	1 913 976	1 950 601
		<u>3 208 971</u>	<u>3 245 596</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 625 953	4 048 718
Årets resultat		555 248	540 609
		<u>5 181 201</u>	<u>4 589 327</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		8 390 172	7 834 923
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,20	5 252 280	8 548 630
		<u>5 252 280</u>	<u>8 548 630</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	9 289 787	6 292 080
Leverantörsskulder		21 448	21 266
Aktuell skatteskuld		63 982	35 524
Fond för inre underhåll	17	20 714	20 714
Övriga skulder	18	600	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	193 796	156 641
		<u>9 590 327</u>	<u>6 526 225</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 232 779	22 909 778

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

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 1,7 % 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 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

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift från 2008-01-01. För småhus blir avgiften 8 874 kr/hus för 2022, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet för bostäder.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteutgifter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 13 215 662 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 ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	1 670 292	1 653 948
Intäkter bredband	51 000	51 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 643	7 613
	1 723 935	1 712 561
<i>Avgår</i>	1 723 935	1 712 561

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	4 010	3 360
Öresavrundning	1	-1
	4 011	3 359

Not 4 Drift

	2022	2021
Snöröjning och halkbekämpning	-	81 688
Reparationer	26 709	3 831
Förvaltningskostnader	85 784	86 958
Försäkring	65 197	63 500
Fastighetsskatt/avgift	113 250	113 250
Kommunikation och media		
Datakommunikation	51 000	51 000
	341 940	400 227

Not 5 Underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll mark	36 625	-
	36 625	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	-	1 050
Kreditupplysningar	-	200
Bankkostnader	180	180
Bolagsverket, övrigt	1 100	1 400
Medlemskap HSB	19 282	14 200
	20 562	17 030

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	54 000	43 100
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader	14 224	11 731
	70 224	56 831

Föreningen har ingen vicevärd

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	450 425	450 425
	<u>450 425</u>	<u>450 425</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	253 062	250 690
Övriga finansiella kostnader	-	191
Summa	<u>253 062</u>	<u>250 881</u>

Not 10 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	555 248	540 609
Reservering till yttre underhållsfond	-	-200 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	36 625	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>591 873</u>	<u>340 609</u>

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	26 279 407	26 279 407
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>26 279 407</u>	<u>26 279 407</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-6 063 964	-5 613 539
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-450 425	-450 425
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-6 514 389</u>	<u>-6 063 964</u>

Bokfört värde byggnader	19 765 018	20 215 443
Bokfört värde mark	60 457	60 457
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>19 825 475</u>	<u>20 275 900</u>

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1988):	12 380 000	12 380 000
Taxeringsvärde mark:	2 720 000	2 720 000

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	10 128	10 117
	<u>10 128</u>	<u>10 117</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	12 750	12 750
Fastighetsförsäkring	22 019	21 172
	<u>34 769</u>	<u>33 922</u>

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 950 601	1 750 601
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	-	200 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-36 625	-
Fondbehållning vid årets slut	1 913 976	1 950 601

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2026-02-25	1,36 %	2 302 600	2 330 684
Swedbank	2025-04-25	1,41 %	1 590 864	1 678 044
Swedbank	2024-01-25	1,64 %	1 536 808	1 599 536
Swedbank	2023-03-24	1,79 %	3 118 358	3 184 358
Swedbank	2023-04-25	2,00 %	5 993 437	6 048 088
Totala skulder på bokslutsdagen			14 542 067	14 840 710
Nästa års amortering			-316 860	-298 643
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 267 440	-1 267 440
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			12 957 767	13 274 627
Totala skulder på bokslutsdagen			14 542 067	14 840 710
Avgår kortfristig del			-9 289 787	-6 292 080
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 252 280	8 548 630

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	316 860	298 643
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	8 972 927	5 993 437
	9 289 787	6 292 080

Not 17 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	20 714	20 714
Vid årets utgång	20 714	20 714

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga skulder	600	-
	600	-

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	37 564	18 207
Förutbetalda avgifter/hyror	145 432	128 594
Borevision	10 800	9 840
	193 796	156 641

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2022-12-31

2021-12-31

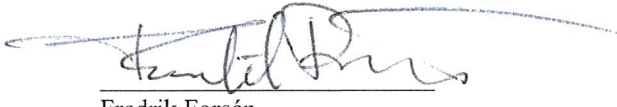
Föreningen har kommunal borgen

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

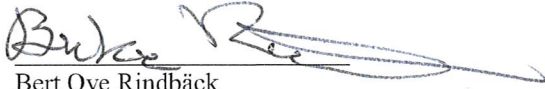
Kalix 2023-04-24



Fredrik Forsén



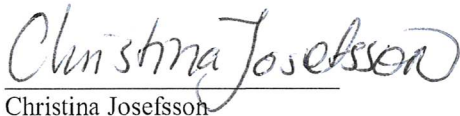
Carina Bryggare



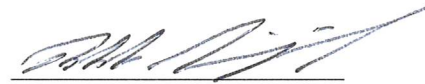
Bert Ove Rindbäck



Adèle Engström

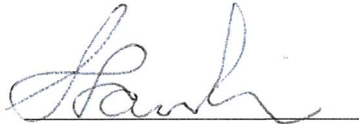


Christina Josefsson



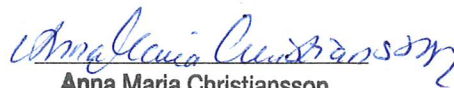
Patrik Rönnqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-05-02



Siv Sandin

Av föreningen vald revisor



Anna Maria Christiansson

BoRevision AB

Utsedda av HSB Riksförbund

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 handlingar 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 Rammelberget i Kalix, org.nr. 716415-8599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Rammelberget i Kalix 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 Rammelberget i Kalix 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. 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 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.

Kalix den 215 2023



Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Siv Sandin
Av föreningen vald revisor