



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s bostadsrättsförening Chauffören

798800-0217

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Chauffören, 798800-0217 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 för nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens fastigheter är belägna i kvarteret Chauffören 2 i Piteå kommun med adresserna Åkargatan 2, Storgatan 95, 97 och Parkgatan 6, 8 och 12. Husen färdigställdes år 1962 för en sammanlagd produktionskostnad av 5 292 028 kronor och innehåller 102 bostäder om 6 835,5 kvm samt 9 lokaler om 326 kvm. På föreningens fastigheter finns 27 garageplatser med en sammanlagd yta om 694 kvm samt 60 bilmotorvärmplatser. Föreningen har sitt säte i Piteå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>
1 rum och kök	9
2 rum och kök	27
3 rum och kök	60
4 rum och kök	6
Bostäder	<hr/> 102

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

Gjorda underhåll och investeringar

1992	Underhåll lokaler
2002	Underhåll el, fasad/tegel
2002-2003	Stambyte
2007	Byte plåtskarvar tak
2012	Kulvertbyte, underhåll ventilation
2014	Underhåll fönsterbeklädnad
2016	Byte av utrutsning i tvättstuga Byte armaturer i trapphus
2018	Carportar, markarbete asfaltering byte armaturer i trapphus, nytt låssystem
2018-2019	Nya balkonger
2022	Nytt tak

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen lagt om taken på husen samt förbättrat takluckor och skorstenar.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i september 2022 och konstaterat att fastigheten är i bra skick.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat höja årsavgifterna med 5%. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 613 kr/m² bostadslägenhetsyta, inklusive kabel-tv och bredband 2022. Utöver det tas en balkongavgift på 425kr/lägenhet och månad ut.

Årets avsättning till underhållsfond 316 000kr överensstämmer med underhållsplanen. Under 2022 har föreningen kört igång med digital underhållsplan via HSB Norr. De närmaste åren planerar styrelsen att dra om kablar för inkommande el.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit en avgift på 300kr av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Magnus Lundberg	ordförande
Bo Vesterlund	sekreterare
Viola Lundberg	ledamot
Lars Lundberg	ledamot
Kathrine Ögren	ledamot
Peter Hansson	utsedd ledamot av HSB Norr

Suppleanter

Vivi-Anne Viola Brunström	suppleant
---------------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Magnus Lundberg, Bo Vesterlund och Kathrine Ögren

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Magnus Lundberg, Bo Vesterlund, Viola Lundberg och Kathrine Ögren, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Fredrik Öberg med Margareta Lindqvist som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit vakant.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Magnus Lundberg och Kathrine Ögren som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. Vid stämman deltog 35 medlemmar. Inga inkomna motioner fanns till stämman.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	Egen vaktmästare
El	Pite Energi
Fjärrvärme	Pite Energi

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 132 (131) 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	5 420	5 306	5 288	5 143	4 793
Resultat efter fin.poster i tkr	166	351	425	-528	261
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	613	595	595	595	595
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	433	442	408	448	365
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 192	3 244	3 293	3 338	3 379
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,1	1,1	1,1	1,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	189	154	110	106	177
Sparande, kr/m2 totalyta	155	147	195	128	142
Soliditet i %**	18,4	17,7	16,5	15,2	15

*Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 857 167 kr. Under året har föreningen amorterat 373 552 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 61 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	274 225	1 104 539	3 677 881	351 450
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-31			351 451	-351 450
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-63 749	63 749	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		316 001	-316 001	
Årets resultat				166 386
Vid årets slut	274 225	1 356 791	3 777 080	166 386

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 777 080
Årets resultat	166 386
Totalt att disponera	3 943 466

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **3 943 466**

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	5 420 354	5 306 105
Övriga rörelseintäkter	3	250 097	143 194
		<u>5 670 451</u>	<u>5 449 299</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 104 132	-3 167 095
Underhåll	5	-63 749	-
Övriga externa kostnader	6	-205 821	-114 987
Personalkostnader	7	-953 584	-846 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-724 275	-700 336
Övriga rörelsekostnader		-158 971	-
		<u>-5 210 532</u>	<u>-4 829 404</u>
Rörelseresultat		459 919	619 895
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	302	743
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-293 835	-269 188
		<u>-293 533</u>	<u>-268 445</u>
Resultat efter finansiella poster		166 386	351 450
Resultat före skatt		166 386	351 450
Årets resultat	11	166 386	351 450

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	12,23	28 320 243	27 583 759
Inventarier	13	163 082	153 934
		<u>28 483 325</u>	<u>27 737 693</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		28 483 825	27 738 193
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 276	1
Övriga fordringar	14	1 460 412	2 363 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	181 518	256 715
		<u>1 644 206</u>	<u>2 620 041</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	200 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>		33 593	30 793
Summa omsättningstillgångar		1 877 799	2 850 834
SUMMA TILLGÅNGAR		30 361 624	30 589 027

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		274 225	274 225
Yttre underhållsfond	17	1 356 791	1 104 539
		<u>1 631 016</u>	<u>1 378 764</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 777 080	3 677 881
Årets resultat		166 386	351 450
		<u>3 943 466</u>	<u>4 029 331</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		5 574 482	5 408 095
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	21 043 553	21 384 377
		<u>21 043 553</u>	<u>21 384 377</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	1 813 614	1 846 342
Leverantörsskulder		137 367	207 093
Aktuell skatteskuld		523	8 019
Fond för inre underhåll	20	824 295	793 235
Övriga skulder	21	177 744	173 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	790 046	768 500
		<u>3 743 589</u>	<u>3 796 555</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 361 624	30 589 027

Belopp i kr om inget annat anges.

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 -100 år och sker i snitt med 1,6% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier, installationer och markanläggningar

Avskrivning på maskiner och inventarier sker genom planenlig avskrivning på 5 år, avskrivning på installationer sker genom planenligt avskrivning på 10 år och avskrivning på markanläggningar sker genom planenlig avskrivning på 10 alt 20 år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räkter 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. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	4 195 236	4 073 052
Hysesintäkter	503 636	496 590
Intäkter el	159 931	166 992
Intäkter bredband	125 375	124 500
Intäkter kabel-tv	24 480	24 480
Intäkter balkonger	520 200	520 200
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	19 304	18 299
Intäkter gemensamhetsutrymmen	2 800	5 400
	5 550 962	5 429 513
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-123 408	-123 408
Rabatter/Avdrag	-7 200	-
	5 420 354	5 306 105

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	73 012	77 736
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	177 085	65 458
	250 097	143 194

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	174 232	174 058
Snöröjning och halkbekämpning	244 972	391 597
Reparationer	401 518	455 651
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	380 798	365 416
Uppvärmning	703 575	724 788
Vatten	217 182	203 240
Renhållning	198 513	217 064
Förvaltningskostnader	281 959	192 286
Försäkring	144 475	93 729
Fastighetsskatt/avgift	176 908	170 228
Kommunikation och media		
Datakommunikation	153 258	159 498
Kabel-TV	26 742	19 540
	3 104 132	3 167 095

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	48 201	
Utfört underhåll installationer	15 548	
	63 749	

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	126 865	50 807
Telefon och porto mm	14 096	13 685
Risikkostnader	1 721	4 688
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	3 434	2 370
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	59 705	43 437
	205 821	114 987

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	71 620	60 704
Vicevärd	24 000	24 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut		5 000
Löner och övriga ersättningar	507 050	465 310
Pensionskostnader	28 531	-5 748
Uttagsskatt	132 070	121 966
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 730	-
Övriga personalkostnader	-2 305	8 749
Sociala kostnader	184 888	167 242
Utbildning		-239
	953 584	846 984

Medelantal anställda	3	3
Vicevärd har varit Christoffer Kamlund		

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	674 219	650 809
Inventarier	35 728	43 651
Markinventarier	14 328	5 876
	724 275	700 336

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	302	743
	302	743

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	293 337	268 923
Övriga finansiella kostnader	498	265
	293 835	269 188

Not 11 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	166 386	351 450
Reservering till yttre underhållsfond	-316 000	-316 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	63 749	
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-85 865	35 450

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

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	41 601 603	41 417 187
-Årets anskaffningar, tak	1 584 001	184 416
-Årets utrangeringar	-700 543	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	42 485 061	41 601 603
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 213 503	-13 556 818
-Årets utrangering	541 573	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-688 547	-656 686
Summa ackumulerade avskrivningar	-14 360 477	-14 213 504
Bokfört värde byggnader	28 124 584	27 388 099
Bokfört värde mark	195 659	195 660
Summa bokfört värde byggnader och mark	28 320 243	27 583 759
Taxeringsvärde byggnader "värdeår 1962":	45 444 000	44 350 000
Taxeringsvärde mark:	14 353 000	15 991 000

Not 13 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 135 373	1 047 221
-Nyanskaffningar	44 875	88 152
	1 180 248	1 135 373
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-981 438	-937 787
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-35 728	-43 651
	-1 017 166	-981 438
Redovisat värde vid årets slut	163 082	153 935

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	1 430 062	2 337 428
Skattekonto	30 350	25 897
	1 460 412	2 363 325

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	48 171	48 161
Upplupen intäkt	97 828	40 363
Kabel tv	7 368	6 685
Bredband	12 752	12 753
Förutbetald moms vid avisering	3 376	3 357
Övrigt	12 023	145 396
	181 518	256 715

Not 16 Kortfristiga placeringar

	<i>Redovisat värde</i>	<i>Marknads- värde</i>
Anskaffningsvärde	200 000	200 000
Latent vinst/förlust	38 618	39 128

Not 17 Fond för yttre underhåll

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	1 104 539	788 539
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	316 000	316 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-63 748	-
Fondbehållning vid årets slut	1 356 791	1 104 539

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Stadshypotek	2026-09-30	1,26%	1 676 619	1 714 923
Stadshypotek	2023-09-01	2,95%	1 472 790	1 505 518
Stadshypotek	2024-10-30	1,04%	1 083 758	1 143 758
Stadshypotek	2026-12-01	1,39%	9 166 500	9 215 000
Nordea	2026-09-16	1,15%	9 457 500	9 651 500
Totala skulder på bokslutsdagen			22 857 167	23 230 699
Nästa års amortering			-373 552	-373 552
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 494 208	-1 494 208
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			20 989 407	21 362 939
Totala skulder på bokslutsdagen			22 857 167	23 230 719
Avgår kortfristig del			-1 813 614	-1 846 342
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			21 043 553	21 384 377

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	373 552	373 552
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 440 062	1 472 790
	1 813 614	1 846 342

Not 20 Fond för inre underhåll

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Vid årets början	793 235	784 865
Årets avsättning	123 408	123 408
Uttag under året	-92 348	-115 038
Vid årets slut	824 295	793 235

Not 21 Övriga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	17 237	18 766
Upplupna arbetsgivaravgifter	19 054	19 556
Momsskuld	132 253	122 136
Löneskatt	10 104	9 375
Övriga kortfristiga skulder	-904	3 533
	177 744	173 366

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Semesterlöneskuld, komplön inkl arbetsgivaravgifter	79 634	75 679
Räntor	27 723	27 481
Förutbetalda avgifter/hyror	500 525	452 008
Borevision	12 000	12 000
Uppl el	46 716	45 148
Uppl fjärrvärme	90 935	91 962
Uppl snörenhållning	31 688	23 500
Övrigt	825	40 722
	790 046	768 500

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	24 300 000	24 300 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	24 300 000	24 300 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	9 222	8 796

Underskrifter

Piteå 2023-.....-.....

Magnus Lundberg

Bo Vesterlund

Viola Lundberg

Lars Lundberg

Kathrine Ögren

Peter Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -.....-.....

Fredrik Öberg
Av föreningen vald revisor

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.

Till Revisorn i HSB:s bostadsrättsförening Chauffören

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade föreningens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 2022-12-31. och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://borevision.se/om-oss/vanliga-fragor/>.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skatteoäkta bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper

- föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
 - föreningens förvaltare, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
-
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
 - Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
 - Vi har upplyst er om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
 - Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
 - Vi intygar att ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

den / 2023

HSB:s bostadsrättsförening Chauffören

Magnus Lundberg
Styrelsens ordförande