



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs Brf Renskullen I Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Renskullen i Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 716413-4293 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Bollnäs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ren 30:203		1982

Totalt 1 objekt

Antal	Benämning	Total yta m ²
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8667
73	garage	0
11	p-platser	0
Totalt 157 objekt		8667

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 3 rok, 55 st 4 rok, 12 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Dan-Erik Fröjd	Ordförande
Ingrid Olevik	HSB-ledamot
Marianne Brolin	Ledamot
Marita Good	Ledamot
Lars-Åke Larsson	Ledamot
Peter Eriksson	Ledamot
Mattias Sundström	Ledamot
Anneli Persson	Ledamot
Hans-Olov Palmberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans-Olov Palmberg, Marita Good, Marianne Brolin, Peter Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Dan-Erik Fröjd, Marianne Brolin, Lars-Åke Larsson och Anneli Persson, två i förening.

Revisorer har varit: Ulf Sundgren, suppleant Stefan Erixon vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Mats Lindberg (sammankallande) och Roger Svensk, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 27 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +0,5%.

Inför år 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3%.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar, avsättning 377 000 kr för 2022.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-29.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2018	Fönsterbyte. Byte av värmeväxlare. Nya värmegivare i samtliga lgh. Ombyggnad av lekplatser.
2019	Byte av takkupor. Dränering bakom garage. Byte av avloppsledning. Ombyggnation av kompost. Slutfört bytet av takrännor.
2020	Byggnation av altan till kvarterslokal. Renovering samt byte av ventilation i kvarterslokal. Byggnation av miljöstationer.
2021	Byte av ytterdörrar.
2022	Byte av garageportar. Mossborttagning på tak. Underhåll/översyn av ventilation. Påbörjat gatuunderhåll.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2023	Gatuunderhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	154	150	186	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 356	4 418	4 481	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	148	143	133	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	347	325	301	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	619	616	616	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	639	626	619	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 538	5 422	5 363	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-34	401	323	0	0
Soliditet, %	10	10	9	0	0

Under år 2021 har vi bytt system för upprättandet av årsredovisningen och nyckeltalen genereras därmed på ett annat sätt än tidigare. Vi har därför valt att bara redovisa nyckeltalen för de tre senare åren. Nyckeltalen kommer framöver att fyllas på och visa de senaste fem åren.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 765 000	0	0	1 765 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	950 839	0	-150 581	800 258
S:a bundet eget kapital, kr	2 715 839	0	-150 581	2 565 258
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 273 380	400 927	150 581	1 824 888
Årets resultat, kr	400 927	-400 927	-33 531	-33 531
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 674 307	0	117 050	1 791 357
S:a eget kapital, kr	4 390 146	0	-33 531	4 356 615

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 377 000 kr samt ianspråktagande skett med 527 581 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	1 674 307
Årets resultat, kr	-33 531
Reservation till underhållsfond, kr	-377 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	527 581
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 791 357

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 791 357

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	5 538 373	5 422 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 538 373	5 422 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 004 403	-2 818 124
Underhåll enligt plan	Not 4	-527 581	-54 659
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 017	-179 035
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-279 247	-232 979
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-837 454	-841 698
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-201 632
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 873 702	-4 328 127
RÖRELSERESULTAT		664 671	1 093 874
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 275	1 438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-702 476	-694 385
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-698 201	-692 947
ÅRETS RESULTAT		-33 531	400 927

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	41 778 759	41 764 186
Inventarier och installationer	Not 10	21 699	33 707
Summa materiella anläggningstillgångar		41 800 459	41 797 893
Summa anläggningstillgångar		41 800 459	41 797 893
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 508	250
Avräkningskonto HSB		1 147 587	1 509 771
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	13 309	54 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	245 255	226 173
Summa kortfristiga fordringar		1 407 660	1 790 618
Kassa och bank			
Kassa		2 250	2 250
Summa kassa och bank		2 250	2 250
Summa omsättningstillgångar		1 409 910	1 792 868
SUMMA TILLGÅNGAR		43 210 368	43 590 761

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 765 000	1 765 000
Fond för yttre underhåll		800 258	950 839
Summa bundet eget kapital		2 565 258	2 715 839
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 824 888	1 273 380
Årets resultat		-33 531	400 927
Summa fritt eget kapital		1 791 358	1 674 307
Summa eget kapital		4 356 616	4 390 146
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	22 452 554	31 924 300
Summa långfristiga skulder		22 452 554	31 924 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 301 288	6 369 630
Medlemmarnas inre fond	Not 14	6 390	6 390
Leverantörsskulder		160 316	58 241
Aktuell skatteskuld	Not 15	147 462	121 466
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	22 928	3 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	762 814	716 750
Summa kortfristiga skulder		16 401 198	7 276 315
Summa skulder		38 853 752	39 200 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 210 368	43 590 761

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 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	35 142 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 362 668	5 335 680
Hysesintäkt garage och bilplatser	26 400	25 000
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	131 400	43 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 874	16 880
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 031	640
	5 538 373	5 422 000
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-223 069	-232 598
El	-74 332	-67 671
Uppvärmning	-874 878	-882 979
Vatten	-330 572	-290 350
Renhållning	-220 364	-201 785
TV, bredband, iptelefoni	-195 978	-135 500
Obligatoriska besiktningar	0	-4 489
Serviceavtal	-86 629	-72 468
Förvaltningskostnader	-433 991	-372 859
Försäkringar	-207 540	-206 293
Fastighetsskatt	-350 738	-347 659
Övriga driftskostnader	-6 312	-3 474
	-3 004 403	-2 818 124
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhållsdel byte garageportar	-210 000	0
Underhåll målning dörrar uteplats och samlingslokal	-62 500	0
Underhåll takbehandling	-223 030	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen; soprum	-32 051	0
Underhåll tvättmaskin	0	-4 175
Underhåll mark och utemiljö; stödmur	0	-50 484
	-527 581	-54 659
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 425	-7 575
Övriga förvaltningskostnader	-121 573	-115 266
Kostnader överlåtelse och panter	-17 381	-17 341
Föreningsverksamhet	-3 550	-2 394
Kontorsutrustning och -material	-7 971	-798
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 282	-9 761
Konsulter	-15 813	0
Förbrukningsinventarier	-9 123	0
Medlemsavgifter HSB	-29 900	-25 900
	-225 017	-179 035
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	inga	inga
Arvode till styrelsen	-118 000	-83 300
Löner för anställda	-13 875	-15 750
Vicevärdsarvode	-70 584	-69 498
Övriga arvoden	-6 500	-6 000
Revisionsarvode	-6 500	-6 000
Sociala avgifter	-63 788	-52 431
	-279 247	-232 979

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-798 465	-802 710
Markanläggningar	-26 980	-26 980
Installationer och inventarier	-12 008	-12 008
	<u>-837 454</u>	<u>-841 698</u>
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång; dörrar	<u>0</u>	<u>-201 632</u>
	0	-201 632

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 516 933	50 283 733
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	-352 700
Årets investering byggnader	840 019	1 585 900
Ingående anskaffningsvärde mark	1 353 215	1 353 215
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	493 000	493 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 203 167	53 363 148

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 518 226	-10 866 585
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	151 068
Årets avskrivningar byggnader	-798 465	-802 710
Ingående avskrivningar markanläggningar	-80 736	-53 756
Årets avskrivningar markanläggningar	-26 980	-26 980
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 424 407	-11 598 962

Utgående redovisat värde **41 778 759** **41 764 186**

Redovisade värden byggnader	40 040 260	39 998 706
Redovisade värden mark	1 353 215	1 353 215
Redovisade värden markanläggningar	385 284	412 264

Fastighetsbeteckning: Ren 30:203

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1982	35 714 000	8 959 000	44 673 000	44 673 000
Bostäder hyreshus	1982	4 601 000	991 000	5 592 000	4 037 000
		40 315 000	9 950 000	50 265 000	48 710 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	40 254 000	40 254 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	40 254 000	40 254 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	184 752	184 752
Utgående anskaffningsvärden	184 752	184 752
Ingående avskrivningar	-151 044	-139 036
Årets avskrivningar	-12 008	-12 008
Utgående avskrivningar	-163 052	-151 044
Utgående redovisat värde	21 699	33 707

2022-12-31 2021-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	13 309	54 424
	13 309	54 424

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	181 439	167 497
Förutbetalad Telia	16 331	16 332
Förutbetalad HSB Södra Norrland	10 134	9 771
Förutbetalad Anticimex	37 351	32 573
	245 255	226 173

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,35%	2024-07-30	1 348 725	14 700
Stadshypotek	4,21%	2030-12-01	4 480 817	49 788
Stadshypotek	1,46%	2028-12-01	8 059 043	100 000
Stadshypotek	1,98%	2023-03-30	8 916 000	144 000
Stadshypotek	1,98%	2023-12-01	6 100 800	111 600
Stadshypotek	1,80%	2027-10-30	8 848 457	120 000
			37 753 842	540 088

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 452 554**

Nästa års amortering av långfristig skuld 540 088
 Lån som ska konverteras inom ett år 14 761 200
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **15 301 288**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,14%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 160 352
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 35 053 402
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 12 539 860

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	6 390	6 390
	6 390	6 390

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	46 560	121 466
Slutskatteskuld föregående år	100 902	0
	147 462	121 466

	2022-12-31	2021-12-31
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	1 900	1 874
Arbetsgivaravgifter	1 990	1 964
Övriga kortfristiga skulder	19 038	0
	22 928	3 838
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	67 450	44 650
Upplupna sociala avgifter	20 721	13 715
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	135 013	130 614
Upplupna räntekostnader	54 765	43 236
Upplupen revision	11 000	10 200
Upplupen fastighetsförvaltning	18 020	44 375
Upplupen kostnad Tele 2	249	0
Upplupen kostnad M.Krantz Bygg	2 675	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	452 921	429 960
	762 814	716 750

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anneli Persson

.....
Dan-Erik Fröjd

.....
Hans-Olov Palmberg

.....
Ingrid Olevik

.....
Lars-Åke Larsson

.....
Marianne Brolin

.....
Marita Good

.....
Mattias Sundström

.....
Peter Eriksson

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

.....
Ulf Sundgren

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Pia Andersson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Renskullen i Bollnäs, org.nr. 716413-4293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Renskullen i Bollnäs 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 Renskullen i Bollnäs för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Sundgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs Brf Renskullen i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAN-ERIK FRÖJD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 18:42:04



MARIANNE BROLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 17:55:26



INGRID OLEVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 18:56:11



MATTIAS SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 20:33:01



HANS-OLOV PALMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 07:19:03



LARS-ÅKE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 20:12:26



ANNELI PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 20:03:25



MARITA GOOD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 22:28:21



PETER ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 22:30:30



ULF SUNDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 07:31:56



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 08:04:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs Brf Renskullen i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF SUNDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 07:30:25



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 08:02:01



HSB – där möjligheterna bor

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.