



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB brf Nyckeln i Skellefteå

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Nyckeln i Skellefteå, 794700-3781 får härmed avge årsredovisning för 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 Trollsländan 1. På fastigheten uppfördes 1973 fyra hus (1-4) och under 1974 uppfördes åtta hus (9-16). Sammantaget innehåller husen 192 bostadsrättslägenheter med adress Nyckelgatan 56-126. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

1974 uppfördes också åtta kallgarage med 135 platser, alla med motorvärmare, 97 bilplatser varav 44 med motorvärmare samt två tvättstugor. Under 2012 byggdes 10 carport över 10 motorvärmplatser och 2015 4 och under 2017 12 nya parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²	Total yta m ²
1 rum och kök	24	44,5	1 068
2 rum och kök	40	64,5	2 580
2 rum och kök	8	65	520
2 rum och kök	8	70	560
2 rum och kök	16	71	1 136
3 rum och kök	96	80	7 680
Bostäder	192		13 544

Fastigheterna är uppvärmda med direktverkande el. Samtliga lägenheter har tillgång till kabel-TV, internetanslutning och IP-telefoni. Alla lägenheter kan förberedas för disk- och tvättmaskinsanslutning. Jordfelsbrytare finns i varje lägenhet.

Bredvid vicevärdsexpeditionen på Nyckelgatan 128 finns övernattningsrum, träningslokal och två bastuanläggningar. I mitten på samma hus finns fastighetsskötarlokal och längst till söder finns en vävstuga och en snickerilokal.

I ett fristående hus finns en bilspolhall och i ett annat vår fritidslokal Nyckelgården.

För området gäller källsortering av avfallet.

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1999-2000	Fönsterbyte till 3 glas	2017	Ny utebelysning
1999-2000	Tilläggsisolering av väggar	2017	Målning av trapphus
2004	Stambyte och renov.badrum	2017	Byte lägenhetsdörrar
2004	Individuell balanserad ventilation	2018	Takbyte skärmtak/garage
2004	Nyckelgårde gjordes av gamla panncentralen	2018	Målning trapphus, fasad, delvis byte av knutbrädor
2005	Gemensamhetsel och övergång till kallhyra	2019	Takbyte 3 hus
2006	Tilläggsisolering vind	2020	Renovering tvättstuga, målning uthyrningsrum
2009	Asfaltering mm	2021	Ny gymtrustning
2012	Trapphusbelysning	2021	Takbyte 3 hus
2012	Carport 10 platser	2023	Installation laddboxar (4 st)
2013	Målning garage, förråd mm samt byte av panel		
2014	Kompletterande asfaltering vid Carport		
2015-2017	Arbete med innegårdar och rep av lekplatser		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat 4 st laddboxar. Projekt för inglasning och utbyggnad av balkonger har fortskridit och förväntas vara klart under andra halvan av 2023.

Under kommande år planerar föreningen att fortsätta med takbyte där ytterligare tre hus kommer få ny takpapp.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med i genomsnitt 12,8 % pga balkongprojektet from 2022-07-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023-2024 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4 % from 2023-07-01. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 665 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 33 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars-Göran Andersson	ordförande
Thomas Lundberg	vice ordförande, vicevärd
Evy Lagnehag Persson	ledamot
Patrik Nordström	ledamot
Samuel Andersson	ledamot
Johanna Backman	ledamot
Henrik Hellberg	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars-Göran Andersson, Thomas Lundberg, Samuel Andersson och Johanna Backman

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thomas Lundberg, Johanna Backman, Lars-Göran Andersson och Patrik Nordström, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Per Hägglund, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Studie och fritidsverksamhet

Under året har rollen som organisatör för studie och fritidsverksamhet varit vakant.

Valberedning

Valberedning har varit Benjamin Stenlund.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Val av föreningens fullmäktige-representant har delegerats till styelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-30. Inga motioner hade kommit in.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Skellefteå kraft/Luleå Energi

Medlemsinformation

Under året har 26 (14) lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 231 (231) 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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning i tkr	10 271	9 360	9 338	9 430	14 374
Resultat efter fin.poster i tkr	1 584	1 353	1 375	1 247	1 840
Årsavgifter bostäder, kr/m2	642	566	566	566	566
Driftskostnad, kr/m2	445	430	437	444	681
Låneskuld, kr/m2	5 347	5 381	2 180	2 237	2 295
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1	1,2	1,3	2,2
Yttre underhållsfond, kr/m2	303	312	304	288	262
Sparande, kr/m2 totalyta*	217	191	193	176	285
Soliditet i %**	19	16	32	29	27

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Räkenskapsåret 2018-2019 är ett förlängt räkenskapsår (18 mån) vilket påverkar jämförbarheten mot senare år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 72 422 115 kr. Under de senaste 12 månaderna har föreningen amorterat 451 400 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 160 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 044 000	4 227 343	9 202 441	1 353 121
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-11-03			1 353 121	-1 353 121
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-151 143	151 143	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		33 000	-33 000	
Årets resultat				1 583 527
Vid årets slut	1 044 000	4 109 200	10 673 705	1 583 527

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	10 673 705
Årets resultat	1 583 527
Totalt att disponera	12 257 232

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **12 257 232**

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>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 271 417	9 359 599
Övriga rörelseintäkter	3	107 475	51 496
		<u>10 378 892</u>	<u>9 411 095</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-6 024 552	-5 824 399
Underhåll	5	-151 143	-32 500
Övriga externa kostnader	6	-112 905	-178 868
Personalkostnader	7	-429 567	-354 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 209 548	-1 198 966
		<u>-7 927 716</u>	<u>-7 589 433</u>
Rörelseresultat		2 451 176	1 821 662
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	177 916	27 721
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 045 565	-496 262
		<u>-867 649</u>	<u>-468 541</u>
Resultat efter finansiella poster		1 583 527	1 353 121
Årets resultat		1 583 527	1 353 121

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	40 213 226	41 369 143
Inventarier	13	34 134	47 787
Pågående nyanläggningar och förskott	12	36 109 848	9 133 435
		<u>76 357 208</u>	<u>50 550 365</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		76 357 708	50 550 865
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		52 439	38 472
Aktuell skattefordran		201 550	214 990
Avräkning HSB Norr ek för		3 492 205	11 531 781
Övriga fordringar	14	586 999	289 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	492 406	551 547
		<u>4 825 599</u>	<u>12 626 626</u>
<i>Kassa och bank</i>		9 764 910	33 392 656
Summa omsättningstillgångar		14 590 509	46 019 282
SUMMA TILLGÅNGAR		90 948 217	96 570 147

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		1 044 000	1 044 000
Yttre underhållsfond	18	4 109 200	4 227 343
		<u>5 153 200</u>	<u>5 271 343</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		10 673 705	9 202 441
Årets resultat		1 583 527	1 353 121
		<u>12 257 232</u>	<u>10 555 562</u>

Summa eget kapital**17 410 432** **15 826 905***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	16,22	58 791 995	61 422 115
		<u>58 791 995</u>	<u>61 422 115</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17	13 630 120	11 451 400
Leverantörsskulder		68 770	6 740 498
Fond för inre underhåll	19	51 266	51 266
Övriga skulder	20	74 662	56 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	920 972	1 021 305
		<u>14 745 790</u>	<u>19 321 127</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**90 948 217** **96 570 147**

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 2,0 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Skatt

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

Föreningen underskottsavdrag uppgår till 20 251 019 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. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022/2023	2021/2022
Avgifter	8 701 788	7 670 463
Hysesintäkter	510 193	516 862
Intäkter el	1 001 833	1 119 986
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	46 853	36 152
Intäkter gemensamhetsutrymmen	15 200	16 136
	10 275 867	9 359 599
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-4 450	-
	10 271 417	9 359 599

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Andrahandsuthyrningar mm	107 475	51 496
	107 475	51 496

Not 4 Drift

	2022/2023	2021/2022
Fastighetsskötsel	1 066 603	1 125 486
Snöröjning och halkbekämpning	7 732	6 258
Reparationer	327 127	193 744
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	34 469	30 555
Uppvärmning	2 018 231	2 006 270
Vatten	747 487	699 132
Renhållning	465 795	425 450
Förvaltningskostnader	405 530	414 794
Försäkring	167 391	156 706
Fastighetsskatt/avgift	344 248	330 808
Kommunikation och media		
Datakommunikation	289 595	289 200
Kabel-TV	150 344	145 996
	6 024 552	5 824 399

Not 5 Underhåll

	2022/2023	2021/2022
Utfört underhåll nya tvättmaskiner	106 250	32 500
Utförd underhåll installationer	44 893	
	151 143	32 500

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022/2023	2021/2022
Förbrukningsmtrl	7 880	42 641
Telefon och porto mm	18 031	15 720
Kundförluster	581	458
Konsultarvoden, inkassokostnader	2 025	56 671
Bolagsverket, årsredovisningar mm	22 788	1 778
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	61 600	61 600
	112 905	178 868

Not 7 Personalkostnader

2022/2023 2021/2022

Vicevärd har varit Thomas Lundberg

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter*Kostnader för förtroendevalda*

Arvoden enligt stämmobeslut	173 169	169 012
Vicevärd	104 004	100 794
Övriga arvoden	88 399	25 669
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 774	2 338
Sociala kostnader förtroendevalda	56 955	45 780
Övriga personalkostnader	2 266	11 347
	429 567	354 940

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2022/2023 2021/2022

Byggnader	1 084 562	1 073 979
Inventarier	13 653	13 654
Markanläggningar	111 333	111 333
	1 209 548	1 198 966

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2022/2023 2021/2022

Ränteintäkter transaktionskonto SHB	171 954	26 391
Övriga ränteintäkter	5 962	1 330
	177 916	27 721

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

2022/2023 2021/2022

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 033 483	496 120
Övriga finansiella kostnader	12 082	142
	1 045 565	496 262

Not 11 Byggnader och mark

2023-06-30 2022-06-30

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:

-Vid årets början	59 357 867	58 495 367
-Årets anskaffningar, laddboxar	39 978	
-Årets anskaffningar, takbyte		862 500
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	59 397 845	59 357 867

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-19 192 360	-18 007 048
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 195 895	-1 185 312
Summa ackumulerade avskrivningar	-20 388 255	-19 192 360

Bokfört värde byggnader	39 009 590	40 165 507
Bokfört värde mark	1 203 636	1 203 636
Summa bokfört värde byggnader och mark	40 213 226	41 369 143

Taxeringsvärde byggnader:	109 694 000	109 694 000
Taxeringsvärde mark:	30 219 000	30 219 000
Värdeår	1974	1974

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början	9 133 435	
Upparbetade kostnader balkongprojekt	26 976 413	9 133 435
Redovisat värde vid årets slut	36 109 848	9 133 435

Not 13 Inventarier

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början	185 764	185 764
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	185 764	185 764

Vid årets början	-137 977	-124 323
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-13 653	-13 654
Summa ackumulerade avskrivningar	-151 630	-137 977

Planenligt restvärde vid årets slut	34 134	47 787
--------------------------------------------	---------------	---------------

Not 14 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Momsfordran	26 060	
Skattekonto	560 939	289 836
	586 999	289 836

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Gemsamhetsel, försäkring, bredband, kabel TV, moms	492 406	551 547
	492 406	551 547

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Stadshypotek	2023-12-01	0,80 %	2 258 320	2 300 120
Stadshypotek	2026-07-30	0,85 %	3 215 892	3 275 092
Stadshypotek	2025-12-30	1,25 %	9 915 512	9 974 712
Stadshypotek	2025-03-30	2,22 %	3 701 845	3 770 645
Stadshypotek	2025-10-30	0,90 %	3 232 196	3 292 196
Stadshypotek	2027-10-30	0,95 %	3 230 919	3 288 919
Stadshypotek	2027-10-30	0,95 %	2 930 431	2 984 431
Stadshypotek	2026-03-01	4,31 %	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	2024-03-01	1,17 %	10 979 000	10 995 800
Stadshypotek	2025-03-01	1,45 %	10 979 000	10 995 800
Stadshypotek	2027-03-01	1,78 %	10 979 000	10 995 800
Totala skulder på bokslutsdagen			72 422 115	72 873 515
Nästa års amortering			-451 400	-451 400
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 805 600	-1 805 600
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			70 165 115	70 616 515
Totala skulder på bokslutsdagen			72 422 115	72 873 515
Avgår kortfristig del			-13 630 120	-11 451 400
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			58 791 995	61 422 115

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	451 400	451 400
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	13 178 720	11 000 000
	13 630 120	11 451 400

Not 18 Fond för yttre underhåll

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Fondbehållning vid årets början	4 227 343	4 117 843
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	33 000	142 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-151 143	-32 500
Fondbehållning vid årets slut	4 109 200	4 227 343

Not 19 Fond för inre underhåll

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Vid årets början	51 266	51 266
Vid årets utgång	51 266	51 266

Not 20 Övriga skulder

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Personalens källskatt	46 436	34 673
Upplupna arbetsgivaravgifter	26 906	19 645
Övriga kortfristiga skulder	1 320	2 340
	74 662	56 658

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Räntor	36 347	36 757
Förutbetalda avgifter/hyror	723 898	886 389
Borevision	21 888	16 378
Föreningsvald revisor	4 774	-
El, Elvärme	134 065	81 781
	<u>920 972</u>	<u>1 021 305</u>

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-06-30	2022-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>73 019 000</u>	<u>73 019 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	73 019 000	73 019 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Signeras digital av:

Lars-Göran Andersson

Thomas Lundberg

Samuel Andersson

Evy Lagnehag Persson

Henrik Hellberg

Patrik Nordström

Johanna Backman

Revisionsberättelse har lämnats av

Per Hägglund
Av föreningen vald revisor

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nyckeln i Skellefteå, org.nr. 794700-3781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nyckeln i Skellefteå för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nyckeln i Skellefteå för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

.....
Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Per Hägglund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB brf Nyckeln i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS GÖRAN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-04 kl. 07:40:26



PATRIK NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-20 kl. 18:20:39



THOMAS LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 08:06:22



JOHANNA BACKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 10:09:28



HENRIK HELLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 07:23:12



SAMUEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-20 kl. 15:37:15



EVY PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 15:31:17



PER HÄGGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-22 kl. 13:24:51



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-22 kl. 14:03:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB brf Nyckeln i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER HÄGGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-22 kl. 13:26:06



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-22 kl. 14:00:17

