



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Sägställaren i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Sägställaren i Örnköldsvik med säte i ÖRNKÖLD SVIK org.nr. 716414-1991 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2006-07-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örnköldsvik kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Domsjö 35:7		1929
Domsjö 35:8		1929
Totalt 2 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1092
16	p-platser	0
Totalt 32 objekt		1092

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Olofsson	Ordförande
Lars-Erik Eriksson	Ledamot utsedd av HSB
Christina Vågström	Ledamot
Andreas Lindberg	Ledamot
Linda-Marie Johansson	Ledamot
Johanna Pohjola	Ledamot
Martin Wallin	Suppleant utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johanna Pohjola, Stefan Olofsson och Christina Vågström.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Stefan Olofsson, Andreas Lindberg, Linda-Marie Johansson, Johanna Pohjola.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Anders Fransson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Jessica Gard-Timmerfors, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 7 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

Under dom 5 senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Byte av tak på Såggatan 1 B
2019	Byte av tak på Såggatan 1 A och 2 och renovering av balkongerna på våning 2. Påbörjat renovering av tvättstugan.
2020	Slutfört renoveringen av tvättstugan
2021	Inga större underhållsåtgärder gjordes under 2021.
2022	Påbörjat arbete med relining av lägenheter och stammar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2023	Slutföra arbete av relining av lägenheter och stammar. Byte av rör för ingående vatten
2024	Ombyggnation av parkeringen utanför Såggatan 2

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 1 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	192	293	193	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 504	2 559	2 614	2 301	1 239
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	278	279	244	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	494	391	461	382	393
Årsavgifter, kr/kvm	831	814	798	779	764
Totala intäkter, kr/kvm	860	843	823	0	0
Nettoomsättning, tkr	939	920	899	874	893
Resultat efter finansiella poster, tkr	916	152	80	132	115
Soliditet, %	49	39	37	36	50

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	54 501	0	0	54 501
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	507 498	0	60 000	567 498
S:a bundet eget kapital, kr	561 999	0	60 000	621 999
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 241 922	152 356	-60 000	1 334 277
Årets resultat, kr	152 356	-152 356	916 275	916 274
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 394 278	0	856 275	2 250 551
S:a eget kapital, kr	1 956 277	0	916 275	2 872 550

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 60 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 394 278
Årets resultat, kr	916 274
Reservation till underhållsfond, kr	-60 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 250 552

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 250 552

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

* Årets resultat i resultatdispositionen innehåller återföring av nedskrivning på byggnaden med 859 938 kr. Utan återföringen är resultatet 56 336 kr.

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	939 193	920 182
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		939 193	920 182
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-539 617	-426 842
Övriga externa kostnader	Not 4	-108 928	-89 558
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-27 704	-25 151
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6,7	706 238	-167 062
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		29 989	-708 613
RÖRELSERESULTAT		969 183	211 569
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		74	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 982	-59 244
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-52 908	-59 214
ÅRETS RESULTAT		916 274	152 356

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	5 071 404	4 363 663
Inventarier och installationer	Not 9	0	1 503
Pågående nyanläggningar	Not 10	187 500	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 258 904</u>	<u>4 365 167</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 258 904</u>	<u>4 365 167</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		719 578	539 671
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 277	2 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	51 656	41 218
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>775 511</u>	<u>583 284</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	10 210	10 142
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>10 210</u>	<u>10 142</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>785 721</u>	<u>593 426</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 044 625</u>	<u>4 958 593</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 501	54 501
Fond för yttre underhåll		567 498	507 498
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>621 999</u>	<u>561 999</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 334 278	1 241 922
Årets resultat		916 274	152 356
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 250 552</u>	<u>1 394 278</u>
Summa eget kapital		<u>2 872 551</u>	<u>1 956 277</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 674 431	1 494 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 674 431</u>	<u>1 494 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		60 032	1 300 495
Medlemmarnas inre fond	Not 15	38 685	38 685
Leverantörsskulder		43 854	26 948
Aktuell skatteskuld	Not 16	2 305	7 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	352 768	134 953
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>497 644</u>	<u>1 508 316</u>
Summa skulder		<u>3 172 075</u>	<u>3 002 316</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 044 625</u>	<u>4 958 593</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 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	1 107 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	907 032	889 284
Hysesintäkt garage och bilplatser	29 748	29 748
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 416	1 190
Övriga primära intäkter och ersättningar	-5	-40
	939 191	920 182
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-114 061	-10 259
El	-44 804	-52 742
Uppvärmning	-176 321	-172 648
Vatten	-82 675	-79 647
Renhållning	-25 959	-17 866
TV, bredband, iptelefoni	-31 500	-39 360
Förvaltningskostnader	-22 069	-15 178
Försäkringar	-20 776	-19 803
Fastighetsskatt	-20 598	-18 144
Övriga driftskostnader	-854	-1 195
	-539 617	-426 842
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 125	-9 250
Övriga förvaltningskostnader	-77 903	-69 796
Kostnader överlåtelse och panter	-2 416	-1 190
Föreningsverksamhet	-579	0
Kontorsutrustning och -material	-1 064	-522
Förbrukningsinventarier	-2 907	0
Medlemsavgifter HSB	-12 800	-8 800
Arrende, hyra, leasing	-1 134	0
	-108 928	-89 558
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-20 700	-18 900
Revisionsarvode	-500	-500
Sociala avgifter	-6 504	-5 751
	-27 704	-25 151
Not 6,7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-152 197	-161 050
Återföring nedskrivning byggnader	859 938	0
Installationer och inventarier	-1 503	-6 013
	706 238	-167 062

Not 7 EXEPTIONELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Under 2022 har återföring av nedskrivning byggnader gjorts med 1 074 tkr, vilket haft en positiv resultatpåverkan med 860 tkr.

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

7 093 567

7 093 567

Ingående anskaffningsvärde mark

609 000

609 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**7 702 567****7 702 567****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 263 982

-2 102 932

Omklassificeringar

-214 984

0

Årets avskrivningar byggnader

-152 197

-161 050

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 631 163****-2 263 982**

Ingående nedskrivning byggnader

-1 074 922

-1 074 922

Återförda nedskrivningar

859 938

0

Omklassificeringar

214 984

0

Utgående nedskrivningar**0****-1 074 922****Utgående redovisat värde****5 071 404****4 363 663**

Redovisade värden byggnader

4 462 404

3 754 663

Redovisade värden mark

609 000

609 000

Fastighetsbeteckning: Domsjö 35:7 och 35:8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	5 400 000	1 466 000	6 866 000	6 048 000
		5 400 000	1 466 000	6 866 000	6 048 000

Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

2 994 900

2 994 900

varav i eget förvar

-71 100

-71 100

Summa ställda säkerheter**2 923 800****2 923 800****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

58 663

58 663

Utgående anskaffningsvärden

58 663

58 663

Ingående avskrivningar

-57 160

-51 147

Årets avskrivningar

-1 503

-6 013

Utgående avskrivningar

-58 663

-57 160

Utgående redovisat värde**0****1 503**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering, relining

187 500

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

187 500**0**

Pågående nyanläggningar avser relining, planeras vara klart våren 2023 till en total utgift av ca 340 000 kr.

	2022-12-31	2021-12-31		
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	4 277	2 246		
Övrig skattefordran	0	149		
	<u>4 277</u>	<u>2 395</u>		
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	22 645	20 776		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	9 840	1 980		
Förutbetalad HSB	19 171	18 462		
	<u>51 656</u>	<u>41 218</u>		
Not 13 BANK				
SBAB	10 210	10 142		
	<u>10 210</u>	<u>10 142</u>		
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek 164-4251	1,80%	2024-06-01	1 116 000	24 000
Stadshypotek 164-4251	2,15%	2025-01-30	378 000	8 000
			<u>1 494 000</u>	<u>32 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 462 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				32 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>32 000</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				128 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 334 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde			38 685	38 685
			<u>38 685</u>	<u>38 685</u>
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld			2 305	0
Slutskatteskuld föregående år			0	7 236
			<u>2 305</u>	<u>7 236</u>
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER				
Upplupen el, vatten, värme, renhållning			45 265	43 274
Upplupna räntekostnader			6 978	8 061
Upplupen revision			10 000	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror			74 409	74 618
Upplupen kostnad relining			187 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			28 616	0
			<u>352 768</u>	<u>134 953</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Lindberg.....
Christina Vågström.....
Johanna Pohjola.....
Lars-Erik Eriksson.....
Linda-Marie Johansson.....
Stefan Olofsson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Anders Fransson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sägställaren i Örnköldsvik, org.nr. 716414-1991

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sägställaren i Örnköldsvik för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sägställaren i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Fransson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

STEFAN OLOFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 17:58:59



ANDREAS LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 17:58:06



LARS-ERIK ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 11:49:43



JOHANNA POHJOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 14:48:24



LINDA-MARIE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 11:51:39



CHRISTINA VÅGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 17:56:53



ANDERS FRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 08:49:55



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 15:01:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ANDERS FRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 08:51:04



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 15:01:26



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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