



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ormvråken i Boden

798500-0525

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ormvråken i Boden, 798500-0525 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ormvråken 4. På fastigheten har under 1954 uppförts ett hus med adress Sandgatan 1 och innehåller 18 bostadsrätter och två lokaler. Till fastigheten hör en sopsorteringsstation som ägs av föreningen samt 19 bilmotorvärmplatser. Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

<i>Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	2	70,5
2 rum och kök	16	881,5
Bostäder	18	952
Lokaler	2	176,5
		1 128,5

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

2010	Målning tvättstuga samt omdragning el	2017	4 st nya motorvärmplatser
2010	Ny torktumlare	2018	Värmekabel till stuprör
2010	Ommålning sopstation	2018	Lokal renoverad
2011	Renovering torkrum	2019	Ny ventilation lokal
2013	Byte cirkulationspump	2019	Byte av värmeväxlare
2014	Byte av styr- och reglerutrustning för fjärrvärme	2019	Plåtbeklädnad skorstenar
2015	Byte av tvättmaskin	2020	Byte termostater och ventiler
2016	Stambyte	2021	Plåtbeklädnad skorsten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhåll.

- Byt av takkupor till 2 stycken lägenheter

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under september 2022. Då konstaterades att golvmålning kunde framflyttas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5 % fr o m 2021-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om höjning av årsavgifterna med 10% från och med 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick under 2022 i genomsnitt till 795 kr/ m².

Årets avsättningen till underhållsfonden 22 000 överensstämmer med budget.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Agneta Kemlen	ordförande
Svante Boström	vice ordförande
Andre Hedin	sekreterare
Johnny Holmberg	ledamot
Linnea Ekman	ledamot
Gustav Nordmark	ledamot
Tobias Olsson	ledamot
Ulf Lindström	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Agneta Kemlen, Svante Boström, Andre Hedin och Tobias Olsson

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Agneta Kemlen, Svante Boström och Johnny Holmberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Daniel Lövgren, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit vakant.

Representanter i HSB Norrs stämma

Föreningens fullmäktige i HSB Norrs stämma är Agneta Kemlen och Johnny Holmberg som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28. Vid stämman deltog 7 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
El	Luleå Energi, Bodens Energi
Fjärrvärme	Bodens Energi

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 25 (23) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	915	880	789	730	712
Resultat efter fin.poster i tkr	-194	38	-97	-141	-81
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	795	795	750	728	714
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	508	401	447	431	404
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 500	4 614	4 728	4 843	3 972
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	719	796	795	771	709
Sparande, kr/m2 totalyta*	67	205	68	10	24
Soliditet i %**	20	22	21	22	26

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 078 556 kr. Under året har föreningen amorterat 128 744 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 40 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	30 755	897 728	522 378	38 285
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-28			38 285	-38 285
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-108 100	108 100	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		22 000	-22 000	
Årets resultat				-194 069
Vid årets slut	30 755	811 628	646 763	-194 069

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	646 763
Årets resultat	-194 069
Totalt att disponera	452 694

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **452 694**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	915 071	880 215
Övriga rörelseintäkter		-	-
		<u>915 071</u>	<u>880 215</u>
Rörelsekostnader			
Drift	3	-573 591	-452 657
Underhåll	4	-108 100	-31 274
Övriga externa kostnader	5	-98 267	-30 235
Personalkostnader	6	-79 530	-76 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-161 473	-161 473
		<u>-1 020 961</u>	<u>-752 067</u>
Rörelseresultat		-105 890	128 148
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	76	35
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-88 255	-89 898
		<u>-88 179</u>	<u>-89 863</u>
Resultat efter finansiella poster		-194 069	38 285
Resultat före skatt		-194 069	38 285
Årets resultat	10	-194 069	38 285

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	5 918 664	6 080 137
		<u>5 918 664</u>	<u>6 080 137</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		5 919 164	6 080 637
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 984
Avräkning HSB Norr ek för		643 230	830 190
Övriga fordringar	12	4 422	1 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	19 024	18 249
		<u>666 676</u>	<u>855 643</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	1 010	5 559
Summa omsättningstillgångar		667 686	861 202
SUMMA TILLGÅNGAR		6 586 850	6 941 839

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

Inbetalda insatser		30 755	30 755
Yttre underhållsfond	15	811 628	897 728
		<u>842 383</u>	<u>928 483</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		646 763	522 378
Årets resultat		-194 069	38 285
		<u>452 694</u>	<u>560 663</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**1 295 077** **1 489 146*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	16,21	2 414 812	5 078 556
		<u>2 414 812</u>	<u>5 078 556</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17	2 663 744	128 744
Leverantörsskulder		22 020	26 220
Aktuell skatteskuld		3 333	673
Fond för inre underhåll	18	32 352	32 352
Övriga skulder	19	36 522	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	118 990	186 148
		<u>2 876 961</u>	<u>374 137</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**6 586 850** **6 941 839**

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 och markanläggningar

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 % 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

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

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

Not 2**Not Nettoomsättning**

	2022	2021
Avgifter	756 924	906 705
Hysesintäkter	153 081	117 106
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 066	6 185
	915 071	1 029 996

Avgår

Avgiftsbortfall	-	-149 781
	915 071	880 215

Not 3 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	8 393	1 564
Snöröjning och halkbekämpning	37 985	32 604
Reparationer	96 902	9 610
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	37 677	34 084
Uppvärmning	138 323	136 184
Vatten	41 626	40 006
Renhållning	36 512	30 158
Förvaltningskostnader	90 257	86 220
Försäkring	25 320	24 664
Fastighetsskatt/avgift	20 482	17 822
Kommunikation och media		
Datakommunikation	27 000	27 000
Kabel-TV	13 114	12 741
	573 591	452 657

Not 4 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll huskropp utvändigt, plåtbeklädnad skorsten, takkupor	108 100	31 274
	108 100	31 274

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	2 348	5 868
Telefon och porto mm	1 826	683
Kundförluster	80 577	11 754
Risikkostnader, bankkostnader	530	530
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	1 400
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	12 186	10 000
	98 267	30 235

Not 6**Personalkostnader**

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	59 468	54 828
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	3 000
Övriga personalkostnader		600
Sociala kostnader	18 562	18 000
	79 530	76 428

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	159 746	159 746
Markinventarier	1 727	1 727
	161 473	161 473

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	76	35
Summa	76	35

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	88 255	89 898
Summa	88 255	89 898

Not 10 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	-194 069	38 285
Reservering till yttre underhållsfond	-22 000	-32 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	108 100	31 274
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-107 969	37 559

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

Not 11**Not Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	8 278 044	8 278 044
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	8 278 044	8 278 044
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-2 215 211	-2 053 738
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-161 473	-161 473
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 376 684	-2 215 211
Bokfört värde byggnader	5 901 360	6 062 833
Bokfört värde mark	17 304	17 304
Summa bokfört värde byggnader och mark	5 918 664	6 080 137
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1954):	4 834 000	4 176 000

Taxeringsvärde mark:	1 354 000	1 235 000
----------------------	-----------	-----------

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 422	1 220
	4 422	1 220

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel TV	3 377	3 278
Försäkring	8 552	8 221
Bredband	6 750	6 750
HSB påminnelseavgift	345	-
	19 024	18 249

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kortkonto	1 010	5 559
	1 010	5 559

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	897 728	897 002
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	22 000	32 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-108 100	-31 274
Fondbehållning vid årets slut	811 628	897 728

Not 16**Skulder till kreditinstitut**

	Ränte konv. datum	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2023-03-24	1,84 %	2 595 000	2 655 000
Stadshypotek	2025-09-30	1,44 %	113 160	127 920
Swedbank	2025-06-18	1,43 %	1 023 000	1 045 000
Swedbank	2026-10-23	1,74 %	880 000	900 000
Stadshypotek	2027-10-30	1,65 %	467 396	479 380
Totala skulder på bokslutsdagen			5 078 556	5 207 300
Nästa års amortering			-128 744	-128 744
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-514 976	-514 976
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 434 836	4 563 580
Totala skulder på bokslutsdagen			5 078 556	5 207 300
Avgår kortfristig del			-2 663 744	-128 744
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 414 812	5 078 556

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	128 744	128 744
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 535 000	-
	2 663 744	128 744

Not 18 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	32 352	32 352
Vid årets utgång	32 352	32 352

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	17 836	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	18 686	-
	36 522	-

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Lön	-	57 828
Arbetsgivaravgifter	-	18 000
Räntor	4 757	5 051
Förutbetalda avgifter/hyror	75 869	61 883
Borevision	10 800	10 000
El	3 298	3 613
Fjärrvärme	19 931	19 255
Renhållning	-	625
Snöröjning	4 335	9 893
	118 990	186 148

Not 21**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	5 632 000	5 632 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	5 632 000	5 632 000

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

Denna årsredovisning är elektronisk signerad

Agneta Kemlen

Svante Boström

Johnny Holmberg

Andre Hedin

Tobias Olsson

Linnea Ekman

Gustav Nordmark

Ulf Lindström

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

Daniel Lövgren
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utförd och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, 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.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av överskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ormvråken i Boden, org.nr. 798500-0525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ormvråken i Boden 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 Ormråken i Boden 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. 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 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.

Boden

Digitalt signerad av

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

Daniel Lövgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Ormvråken i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNETA KEMLÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 12:58:06



GUSTAV NORDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 12:01:16



ANDRÉ HEDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 15:03:02



LINNEA EKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 09:24:22



JOHNNY HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 12:35:19



SVANTE BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 12:28:49



TOBIAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 13:24:28



ULF LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 09:22:44



DANIEL LÖVGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 21:13:55



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 09:00:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Ormvråken i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL LÖVGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 21:08:32



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 08:59:56

