



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Åkern i Timrå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Åkern i Timrå med säte i SUNDSVALL org.nr. 716460-3255 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Timrå kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Böle 1:353		1991 och 1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5433
72	p-platser, var av 8 med el-bilsladdare	0
19	carport, var av 2 med el-bilsladdare	0
Totalt 159 objekt		5433

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 35 st 3 rok, 15 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elisabeth Vikström	Ledamot
Andreas Hjort	Ordförande
Ulf Lindholm	Ledamot
Lars Nordström	Ledamot
Stefan Wirtén	Ledamot
Siv Fridström	Ledamot
Chatrine Rodin	Ledamot utsedd av HSB
Jörgen Engman	Ledamot
Veronica Österberg	Ledamot
Björn Könberg	Suppleant utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Nordström, Veronica Österberg, Ulf Lindholm och Elisabeth Vikström.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Siv Fridström, Chatrine Rodin, Jörgen Engman och Andreas Hjort.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Styrelseledamöterna med Ulf Lindholm som sammankallande, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28. På stämman deltog 25 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +8,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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 den 20/9 -2022.

- Lyslördag och Halloweenfest för medlemmarna
- Medlemsmöte med jultallrik

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014-2022	Konvertering värmesystem
2014-2022	Byte av trasiga takpannor reparation snörasskydd
2020-2022	Målning fyra huskroppar/Byte av vindskivor
2021	Installation av extra vattenpump för varmvatten
2021-2022	Utredning och genomförande av installation för laddbilar, 10 platser. Färdigställt 2022.
2021	Utökad matning av el till området
2021	Byte brevlådor
2021	Byte lamparmatur på området
2020-2022	Byte av balkongdörrar/fönster

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Fortsatt konvertering av värmesystemet
2023-	Målning huskropp
2023-	Löpande underhåll av taken
2023-	Byte Balkongdörrar/fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	325	336	372	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 977	6 121	6 268	6 415	6 562
Räntekänslighet, %	7	7	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	168	164	148	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	384	353	338	333	364
Årsavgifter, kr/kvm	889	875	867	850	850
Totala intäkter, kr/kvm	930	916	908	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 052	4 977	4 936	4 827	4 833
Resultat efter finansiella poster, tkr	322	-96	627	-460	340
Soliditet, %	23	22	22	20	21

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 432 972	0	0	5 432 972
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 713 642	0	213 256	1 926 898
S:a bundet eget kapital, kr	7 146 614	0	213 256	7 359 870
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 605 916	-96 500	-213 256	2 296 160
Årets resultat, kr	-96 500	96 500	322 279	322 279
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 509 416	0	109 023	2 618 439
S:a eget kapital, kr	9 656 030	0	322 279	9 978 309

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 825 000 kr samt ianspråktagande skett med 611 744 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	2 509 416
Årets resultat, kr	322 279
Reservation till underhållsfond, kr	-825 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	611 744
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 618 439

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 618 439

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 051 558	4 976 768
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 051 558	4 976 768
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 088 728	-1 919 565
Underhåll enligt plan	Not 4	-611 744	-1 052 792
Övriga externa kostnader	Not 5	-303 919	-329 540
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-320 405	-365 769
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-832 329	-869 345
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 157 125	-4 537 011
RÖRELSERESULTAT		894 433	439 757
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 946	9 725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-587 950	-542 616
Övriga finansiella poster	Not 8	-5 150	-3 367
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-572 154	-536 258
ÅRETS RESULTAT		322 279	-96 500

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	38 682 361	39 273 122
Inventarier och installationer	Not 10	164 767	200 122
Pågående nyanläggningar	Not 11	576 337	252 428
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>39 423 465</u>	<u>39 725 671</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 423 465</u>	<u>39 725 671</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		782 881	653 120
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	58 457	51 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	237 748	223 424
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 079 087</u>	<u>928 020</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	<u>3 127 135</u>	<u>3 106 403</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 127 135</u>	<u>3 106 403</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 206 221</u>	<u>4 034 423</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>43 629 686</u>	<u>43 760 094</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 432 972	5 432 972
Fond för yttre underhåll		1 926 898	1 713 642
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 359 870</u>	<u>7 146 614</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 296 160	2 605 916
Årets resultat		322 279	-96 500
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 618 439</u>	<u>2 509 416</u>
Summa eget kapital		<u>9 978 309</u>	<u>9 656 030</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	15 957 929	16 324 713
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>15 957 929</u>	<u>16 324 713</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		16 512 500	16 929 042
Medlemmarnas inre fond	Not 16	220 072	223 849
Leverantörsskulder		302 023	24 688
Aktuell skatteskuld	Not 17	6 197	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	39 574	38 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	613 082	563 193
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>17 693 448</u>	<u>17 779 351</u>
Summa skulder		<u>33 651 377</u>	<u>34 104 064</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>43 629 686</u>	<u>43 760 094</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:	00 - 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	17 656 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	4 828 128	4 756 596
Hysesintäkt garage och bilplatser	220 400	216 750
Konsumtionsavgift el	7 200	6 300
Avsatt till inre fond	-20 003	-20 003
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 849	12 129
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 984	4 996
	5 051 558	4 976 768
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-402 473	-212 300
El	-124 985	-108 770
Uppvärmning	-538 596	-538 193
Vatten	-248 852	-245 715
Renhållning	-168 663	-148 755
Bevakningskostnader	-7 240	-7 099
TV, bredband, iptelefoni	-190 741	-190 720
Obligatoriska besiktningar	-2 565	-2 465
Serviceavtal	-4 080	0
Förvaltningskostnader	-205 287	-291 032
Försäkringar	-87 471	-84 612
Fastighetsskatt	-82 372	-68 754
Övriga driftskostnader	-25 402	-21 149
	-2 088 728	-1 919 565
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder, värmekonvertering	0	-449 879
Underhåll installationer	0	-31 250
Underhåll huskropp utvändigt, målning	-611 744	-571 663
	-611 744	-1 052 792
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 250	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-152 881	-139 747
Kostnader överlåtelse och panter	-9 892	-11 664
Föreningsverksamhet	-6 610	-26 317
Kontorsutrustning och -material	0	-416
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 569	0
Konsulter	-46 050	-31 014
Förbrukningsinventarier	-18 382	-67 907
Medlemsavgifter HSB	-28 400	-24 400
Arrende, hyra, leasing	-17 886	-16 201
	-303 919	-329 540

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har haft två deltidsanställda fastighetsskötare.

Arvode till styrelsen	-79 800	-75 000
Löner för anställda	-161 555	-210 165
Revisionsarvode	-3 600	-3 600
Sociala avgifter	-71 075	-77 004
Utbildning	-4 375	0
	-320 405	-365 769

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-789 485	-833 755
Markanläggningar	-7 489	-4 625
Installationer och inventarier	-35 355	-30 965
	-832 329	-869 345

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Banktjänster	-5 150	-3 367
	-5 150	-3 367

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 645 440	67 645 440
Ingående anskaffningsvärde mark	1 603 000	1 603 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	46 250	46 250
Årets investering markanläggning	206 214	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 500 904	69 294 690

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 776 921	-9 943 166
Årets avskrivningar byggnader	-789 485	-833 755
Ingående avskrivningar markanläggningar	-32 375	-27 750
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 489	-4 625
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 606 271	-10 809 296

Nedskrivning byggnader	-19 212 272	-19 212 272
------------------------	-------------	-------------

Utgående redovisat värde 38 682 361 39 273 122

Redovisade värden byggnader	36 866 762	37 656 247
Redovisade värden mark	1 603 000	1 603 000
Redovisade värden markanläggningar	212 600	13 875

Fastighetsbeteckning: Böle 1:353

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	22 600 000	3 884 000	26 484 000	21 988 000
Lokaler	1992	173 000	119 000	292 000	279 000
		22 773 000	4 003 000	26 776 000	22 267 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	42 000 000	42 000 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	422 028	384 403
Årets investeringar	0	37 625
Utgående anskaffningsvärden	422 028	422 028
Ingående avskrivningar	-221 906	-190 941
Årets avskrivningar	-35 355	-30 965
Utgående avskrivningar	-257 261	-221 906
Utgående redovisat värde	164 767	200 122

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående värde pågående nyanläggningar	252 428	0
Årets investering konsultkostnader	0	43 750
Årets investering laddstolpar	147 536	208 678
Bidrag Naturvårdsverket	-150 000	0
Omklassificering till Byggnader och mark (laddstolpar)	-206 214	0
Omklassificering konsultkostnader 2021	-43 750	0
Årets investering, värmekonvertering och ventilation	576 337	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	576 337	252 428

Pågående nyanläggningar avser värmekonvertering och ventilation . Planeras vara klart HT 2023 till en total utgift av ca 5,1 Mkr.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	58 457	44 055
Övrig skattefordran	0	7 421
	58 457	51 476

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	95 345	87 471
Förutbetald kabel-TV och bredband	47 692	47 683
Förutbetald HSB	77 781	79 979
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 930	8 291
	237 748	223 424

Not 14 BANK		
SBAB	3 127 135	3 106 403
	3 127 135	3 106 403

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,88%	2024-11-12	5 216 608	0
SBAB	3,79%	2025-11-12	5 216 608	0
Swedbank	1,30%	2023-08-25	5 200 020	99 996
Swedbank	1,29%	2023-04-25	5 449 980	200 004
Swedbank	1,80%	2023-04-25	5 712 500	150 000
Swedbank	2,29%	2024-04-11	5 674 713	150 000
			32 470 429	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 957 929**

Nästa års amortering av långfristig skuld 150 000

Lån som ska konverteras inom ett år 16 362 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **16 512 500**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 400 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 29 470 429

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	223 849	215 014
Avsättning	20 003	20 003
Uttag	-23 780	-11 168
	220 072	223 849

	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	6 197	0
	6 197	0
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	20 880	22 094
Arbetsgivaravgifter	15 713	16 260
Övriga kortfristiga skulder	2 981	225
	39 574	38 579
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	98 604	96 324
Upplupna räntekostnader	39 766	4 426
Upplupen revision	13 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	454 656	386 018
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 056	65 425
	613 082	563 193

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Styrelsen har beslutat att byta ut det föråldrade och inte helt funktionella värme och ventilationssystem till förmån för radiatorer med fjärrvärme samt mer modern och effektiv ventilation.

Styrelsen har beslutat att investeringen skall göras med lån om ca 4,7 miljoner kronor för att kunna trygga föreningens framtida behov.

Arbetet kommer att utföras av Sundsvalls VVS & Miljöventilation och beräknas pågå till slutet av hösten 2023.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Hjort

.....
Charline Rodin

.....
Elisabeth Vikström

.....
Jörgen Engman

.....
Lars Nordström

.....
Siv Fridström

.....
Stefan Wirtén

.....
Ulf Lindholm

.....
Veronica Österberg

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

Revisor vald av föreningsstämman
Anna Nilsson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åkern i Timrå, org.nr. 716460-3255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åkern i Timrå 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 Åkern i Timrå 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.

Timrå

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs brf Åkern i Timrå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS HJORT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 18:07:10



JÖRGEN ENGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 18:05:58



VERONICA ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 19:47:49



ELISABETH VIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 18:06:22



CHATRINE RODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 13:05:50



LARS NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 19:30:15



STEFAN WIRTÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 08:58:13



SIV FRIDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 10:43:06



ULF LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-20 kl. 23:31:24



ANNA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 11:04:16



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 15:11:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs brf Åkern i Timrå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 11:10:27



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 15:07:36



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.