



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Instrumentmakaren i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0859 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Instrumentmakaren 3,6,10	1942-01-01	1942 och 1944

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
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2874
1	lokaler (hyresrätt)	26
27	p-platser	0
Totalt 82 objekt		2900

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carl Hugo Persson	Ordförande
Maria Lundvall	Ledamot
Simon Höglund	Ledamot
Maud Nilsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carl-Hugo Persson och Simon Höglund.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Maud Nilsson, Maria Lundvall, Simon Höglund, Carl Hugo Persson.



Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011, av två i förening.

Revisorer har varit: Bengt Åke Enerlöv vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: föreningsstyrelsens fyra ordinarie ledamöter, med Carl-Hugo Persson som ordförande, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. På stämman deltog 8 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,7%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2022-09-12.

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

Årtal	Ändamål
2017	IMD gemensamhetsel. Rörelsedetektorer på källarbelysning
2018	Byte termostater. Nytt torkskåp 9 A. Nya dörrar på spa och övernattningsrum.
2020	Ny tvättmaskin 9 A. Underhåll badkar i spa. Bokningssystem samt nya dörrar till tvättstuga 9 C och samlingsrum.
2021	Besiktning och filmning av stammar. Reparation av grind.

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

Årtal	Ändamål
2023	Relining av stammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 5 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	148	168	189	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	772	798	991	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	229	228	202	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	488	463	398	402	448
Årsavgifter, kr/kvm	684	672	662	662	653
Totala intäkter, kr/kvm	736	727	722	728	716
Nettoomsättning, tkr	2 133	2 109	2 094	2 111	2 076
Resultat efter finansiella poster, tkr	253	309	293	277	156
Soliditet, %	66	64	57	56	54

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	99 180	0	0	99 180
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 099 665	0	122 000	4 221 665
S:a bundet eget kapital, kr	4 198 845	0	122 000	4 320 845
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	521 733	309 430	-122 000	709 163
Årets resultat, kr	309 430	-309 430	252 608	252 608
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	831 163	0	130 608	961 771
S:a eget kapital, kr	5 030 008	0	252 608	5 282 616

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 122 000 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	831 163
Årets resultat, kr	252 608
Reservation till underhållsfond, kr	-122 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	961 771

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	961 771

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	2 133 208	2 108 671
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 133 208	2 108 671
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 414 280	-1 343 360
Övriga externa kostnader	Not 4	-231 741	-229 517
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-33 880	-19 141
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-176 360	-176 360
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 856 262	-1 768 378
RÖRELSERESULTAT		276 945	340 293
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 498	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 835	-30 970
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-24 337	-30 864
ÅRETS RESULTAT		252 608	309 430

CA



BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	3 337 872	3 514 232
Pågående nyanläggningar	Not 8	26 450	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 364 322	3 514 232
Summa anläggningstillgångar		3 364 322	3 514 232
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		652	656
Avräkningskonto HSB		3 249 180	2 927 196
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	43 797	30 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	161 807	153 344
Summa kortfristiga fordringar		3 455 436	3 111 206
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 221 972	1 219 624
Summa kortfristiga placeringar		1 221 972	1 219 624
Kassa och bank			
Bank	Not 12	2 293	2 291
Summa kassa och bank		2 293	2 291
Summa omsättningstillgångar		4 679 701	4 333 121
SUMMA TILLGÅNGAR		8 044 023	7 847 354

CA



BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	99 180	99 180
Fond för yttre underhåll	4 221 665	4 099 665
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 320 845	4 198 845
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	709 163	521 733
Årets resultat	252 608	309 430
<i>Summa fritt eget kapital</i>	961 771	831 163
Summa eget kapital	5 282 616	5 030 008
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 757 228
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 239 408
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	482 180
Medlemmarnas inre fond	Not 14	106 158
Leverantörsskulder		111 594
Aktuell skatteskuld	Not 15	4 268
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	7 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	292 768
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 004 179
Summa skulder	2 761 407	2 817 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 044 023	7 847 354

CA



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 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 1 225 102 kr

CA

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 964 556	1 931 700
Årsavgiftsbortfall bostäder	-36	-55
Hysesintäkt lokaler	22 353	22 272
Hysesintäkt garage och bilplatser	56 350	55 825
Konsumtionsavgift el	82 054	84 730
Konsumtionsavgift värme	1 608	1 608
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 274	12 591
Övriga primära intäkter och ersättningar	49	0
	2 133 208	2 108 671
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-135 960	-123 168
El	-232 081	-209 438
Uppvärmning	-313 419	-342 318
Vatten	-119 250	-108 808
Renhållning	-81 786	-77 258
TV, bredband, iptelefoni	-113 925	-112 845
Obligatoriska besiktningar	-14 660	0
Serviceavtal	-70 488	-40 607
Förvaltningskostnader	-169 675	-194 871
Försäkringar	-36 704	-39 589
Fastighetsskatt	-82 486	-80 256
Övriga driftskostnader	-43 846	-14 201
	-1 414 280	-1 343 360
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 375	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-191 421	-186 026
Kostnader överlåtelse och panter	-5 745	-11 790
Medlemsavgifter HSB	-24 200	-20 200
	-231 741	-229 517
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-27 200	-15 200
Revisionsarvode	-1 500	-1 000
Sociala avgifter	-5 180	-2 941
	-33 880	-19 141
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-176 360	-176 360
	-176 360	-176 360

CA

	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 481 571	8 481 571
Ingående anskaffningsvärde mark	69 500	69 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 551 071	8 551 071
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 036 839	-4 860 478
Årets avskrivningar byggnader	-176 360	-176 360
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 213 199	-5 036 839
Utgående redovisat värde	3 337 872	3 514 232
Redovisade värden byggnader	3 268 372	3 444 732
Redovisade värden mark	69 500	69 500

Fastighetsbeteckning: Instrumentmakaren 3, 6 och 10 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1952	21 200 000	7 071 000	28 271 000	18 124 000
Lokaler	1952	109 000	44 000	153 000	147 000
		21 309 000	7 115 000	28 424 000	18 271 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				7 183 000	7 183 000
Summa ställda säkerheter				7 183 000	7 183 000

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Årets Investering	26 450	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	26 450	0

Pågående nyanläggningar avser relining. Anbud har inhämtats men beslut ej fattats om åtgärder ska vidtas.

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	34 260	23 627
Övriga kortfristiga fordringar	9 537	6 383
	43 797	30 010

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	40 513	36 704
Förutbetald elavläsning	5 498	5 329
Förutbetald kabel-TV och bredband	27 829	28 401
Förutbetald administration	51 426	49 524
Förutbetald fastighetsskötsel	34 459	33 303
Upplupna ränteintäkter	2 082	83
	161 807	153 344

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
	Räntesats	
Länsförsäkringar Bank	fasträntekonto 3 mån	0,02%
	1 221 972	1 219 624
	1 221 972	1 219 624

CA

	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 BANK		
Länsförsäkringar Bank	2 293	2 291
	2 293	2 291

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,30%	2023-09-30	430 980	25 000
Stadshypotek		1,26%	2024-10-30	1 808 428	51 200
				2 239 408	76 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 757 228
Nästa års amortering av långfristig skuld					51 200
Lån som ska konverteras inom ett år					430 980
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					482 180
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					304 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 858 408
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	106 158	117 582
Uttag	0	-11 424
	106 158	106 158

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 268	3 806
Slutskatteskuld föregående år	0	18 096
	4 268	21 902

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	7 211	10 792
	7 211	10 792

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	77 678	69 939
Upplupna räntekostnader	4 732	4 893
Upplupen revision	10 800	10 800
Upplupen fastighetsförvaltning	11 712	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	187 846	167 154
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	30 065
	292 768	282 851

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Carl Hugo Persson

.....
Simon Höglund

.....
Maria Lundvall

.....
Maud Nilsson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Bengt-Åke Enerlöv

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

CA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Instrumentmakaren i Östersund, org.nr. 793200-0859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Instrumentmakaren i Östersund för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

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

Bengt Åke Enerlöv
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

CARL HUGO PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 13:54:25



SIMON HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 11:07:39



MARIA LUNDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 13:14:42



MAUD NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 08:05:02



BENGT ÅKE ENERLÖV

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 22:41:48



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 20:53:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

BENGT ÅKE ENERLÖV

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 22:33:22



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 20:51:32

