



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Lägrät i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Lägret i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 788000-0836 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Härnösand kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ärlan 14	1965-06-24	1966

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
19	garageplatser	0
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3237
18	p-platser	0
Totalt 73 objekt		3237

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 3 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anita Hjeltman	Ordförande
Lars Zetterlund	Ledamot
Kristina Viberg	Ledamot
Stefan Bergquist	Ledamot
Christopher Henberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anita Hjeltman och Kristina Wiberg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit:

Anita Hjeltman, Lars Zetterlund, Kristina Wiberg.

Firman tecknas enligt ovan av 2 i förening.

Revisorer har varit: Rolf Larsson och Magnus Skoglund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ulla-Britt Olofsson och Ann-Marie Svedin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 22 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5,2%.

En förändring av årsavgiften med +9% 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 2022-05-17.

Vårstädning med boende i maj. Rensning av utebrunnar. Asfaltering av gropar vid första parkeringen samt en parkeringsficka. Röjning efter nedre rågångs gränsen. Surströmming för medlemmarna i september samt det årliga adventskaffe i december.

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

Årtal	Ändamål
2020	Byte av ventilationsfläkt uppgång 7
2021	Ny mangel, tvättmaskin, spolning av lägenheter, besprutning av medel i taknocken
2022	Förbättring av asfaltytor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Följande åtgärder utförs om behovet finns.

Årtal	Ändamål
2023	Justering av entrédörrar alum. med glasruta, garageportar justeras.
2024	OVK besiktning och injustering, helmålning trapphus
2025	Helmålning tvättstuga, byte av avbärarräcke
2026	Byte tvättmaskin vid behov
2027	Motorvärmaruttag , byte dubbla

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	95	89	117	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	750	820	891	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	187	203	188	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	402	391	351	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	534	508	498	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	589	563	551	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 905	1 822	1 782	1 699	1 657
Resultat efter finansiella poster, tkr	95	-79	129	-268	-133
Soliditet, %	39	36	35	32	35

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	261 885	0	0	261 885
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 621 614	0	123 000	1 744 614
S:a bundet eget kapital, kr	1 883 499	0	123 000	2 006 499
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-63 365	-78 569	-123 000	-264 934
Årets resultat, kr	-78 569	78 569	95 036	95 036
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-141 934	0	-27 964	-169 898
S:a eget kapital, kr	1 741 565	0	95 036	1 836 601

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 123 000 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	-141 933
Årets resultat, kr	95 036
Reservation till underhållsfond, kr	-123 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-169 897

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-169 897

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	1 905 187	1 822 331
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 905 187	1 822 331
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 300 810	-1 264 375
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-156 884
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 443	-198 585
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-41 229	-29 481
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-210 908	-210 908
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 777 390	-1 860 234
RÖRELSERESULTAT		127 797	-37 903
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 681	2 587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 442	-43 253
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-32 761	-40 666
ÅRETS RESULTAT		95 036	-78 569

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	3 266 583	3 477 491
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 266 583	3 477 491
Summa anläggningstillgångar		3 266 583	3 477 491
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 075	1 805
Avräkningskonto HSB		350 361	275 453
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	40 487	39 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	157 676	149 517
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		549 599	465 919
Summa omsättningstillgångar		1 395 794	1 306 505
SUMMA TILLGÅNGAR		4 662 377	4 783 996

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		261 885	261 885
Fond för yttre underhåll		1 744 614	1 621 614
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 006 499	1 883 499
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-264 933	-63 365
Årets resultat		95 036	-78 569
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-169 898	-141 933
Summa eget kapital		1 836 601	1 741 566
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 044 239	2 427 487
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 044 239	2 427 487
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		383 248	228 248
Medlemmarnas inre fond	Not 13	45 519	47 600
Leverantörsskulder		14 449	24 906
Aktuell skatteskuld	Not 14	5 981	3 344
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 444	7 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	328 896	303 319
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		781 537	614 943
Summa skulder		2 825 776	3 042 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 662 377	4 783 996

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	127 797	-37 903
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	210 908	210 908
	<u>338 705</u>	<u>173 006</u>
Erhållen ränta	5 681	2 587
Erlagd ränta	-40 760	-42 057
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>303 626</u>	<u>133 536</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 772	-3 752
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	13 911	-65 695
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>308 765</u>	<u>64 089</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-228 248	-228 248
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-228 248</u>	<u>-228 248</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	80 517	-164 159
Likvida medel vid årets början	1 116 039	1 280 198
Likvida medel vid årets slut	<u>1 196 556</u>	<u>1 116 039</u>
	80 517	-164 159

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	786 558 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 728 336	1 642 896
Hysesintäkt garage och bilplatser	108 690	109 030
Konsumtionsavgift el	59 685	58 673
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	788
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	8 448	10 948
Övriga primära intäkter och ersättningar	28	-4
	1 905 187	1 822 331
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-104 877	-106 885
Ventilationsrensning	-24 719	0
El	-110 566	-113 672
Uppvärmning	-364 320	-417 473
Vatten	-129 322	-125 860
Renhållning	-73 874	-71 572
TV, bredband, iptelefoni	-34 744	-33 750
Serviceavtal	-19 175	-9 399
Förvaltningskostnader	-324 291	-277 039
Försäkringar	-45 981	-43 847
Fastighetsskatt	-56 843	-44 902
Övriga driftskostnader	-12 099	-19 976
	-1 300 810	-1 264 375
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll stammar	0	-36 036
Underhåll tvättstuga	0	-69 634
Underhåll lås entrédörrar	0	-51 214
	0	-156 884
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 500	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-165 477	-148 980
Kostnader överlåtelse och panter	-10 350	-9 037
Föreningsverksamhet	-4 385	-445
Kontorsutrustning och -material	0	-924
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 345	-1 304
Konsulter	-9 200	-2 250
Förbrukningsinventarier	-3 387	-8 471
Medlemsavgifter HSB	-18 800	-14 800
	-224 443	-198 585
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-33 400	-23 971
Övriga personalkostnader	0	-167
Revisionsarvode	-3 000	-2 884
Sociala avgifter	-4 829	-2 459
	-41 229	-29 481
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-197 567	-197 567
Markanläggningar	-13 342	-13 342
	-210 908	-210 908

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 340 627	8 340 627
Ingående anskaffningsvärde mark	254 000	254 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	200 126	200 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 794 753	8 794 753

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 260 559	-5 062 993
Årets avskrivningar byggnader	-197 567	-197 567
Ingående avskrivningar markanläggningar	-56 702	-43 361
Årets avskrivningar markanläggningar	-13 342	-13 342
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 528 170	-5 317 262

Utgående redovisat värde **3 266 583** **3 477 491**

Redovisade värden byggnader	2 882 501	3 080 068
Redovisade värden mark	254 000	254 000
Redovisade värden markanläggningar	130 082	143 424

Fastighetsbeteckning: ÄRLAN 14

Taxeringsvärde	Värdeår 1966	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		14 400 000	3 641 000	18 041 000	14 034 000
Lokaler		160 000	112 000	272 000	280 000
		14 560 000	3 753 000	18 313 000	14 314 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 068 000	4 068 000
Summa ställda säkerheter	4 068 000	4 068 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	39 955	38 342
Övriga kortfristiga fordringar	532	802
	40 487	39 144

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	50 121	45 981
Förutbetalad kabel-TV och bredband	8 946	8 685
Förutbetalad HSB	94 034	90 726
Förutbetalad Härnösands Plåtslageri AB	4 575	4 125
	157 676	149 517

Not 11 BANK

SBAB	846 195	840 585
	846 195	840 585

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251	1,56%	2023-04-30	285 000	130 000
Stadshypotek 164-4251	1,49%	2026-07-30	691 975	33 300
Stadshypotek 164-4251	1,51%	2024-09-30	1 450 512	64 948
			2 427 487	228 248

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 044 239**

Nästa års amortering av långfristig skuld	228 248
Lån som ska konverteras inom ett år	155 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	383 248

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	555 492
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 643 747

2022-12-31 2021-12-31

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	47 600	53 191
Uttag	-2 081	-5 591
	45 519	47 600

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 981	0
Slutskatteskuld föregående år	0	3 344
	5 981	3 344

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	3 444	7 527
	3 444	7 527

Not 16 UPPLUPNA KOSTnader OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	6 511
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	90 982	85 875
Upplupna räntekostnader	5 726	8 044
Upplupen revision	11 000	11 000
Upplupen snörenhållning	22 444	28 192
Upplupen HSB	6 900	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	191 845	163 697
	328 896	303 318

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anita Hjeltman

.....
Christopher Henberg

.....
Kristina Viberg

.....
Lars Zetterlund

.....
Stefan Bergquist

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

.....
Rolf Larsson
Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lägret i Härnösand, org.nr. 788000-0836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lägret i Härnösand 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 och kassaflöde 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. 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 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. Risker 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 Lägret i Härnösand 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 revisionssed 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 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.

Härnösand

Digitalt signerad av

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

Rolf Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

ANITA HJELTMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 12:05:02



KRISTINA VIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 12:06:49



LARS ZETTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 21:37:21



STEFAN BERGQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 14:59:43



CHRISTOPHER HENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 08:36:50



ROLF LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 15:29:40



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 08:00:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ROLF LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 15:32:18



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 07:59:27



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 stadgarna 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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.