



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs Brf Rektorn i Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Rektorn i Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-1361 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Bollnäs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rektorn 3	1971-12-20	1988

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
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4691
20	garageplatser	0
23	p-platser	0
Totalt 101 objekt		4691

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 16 st 2.5 rok, 15 st 3 rok, 6 st 3.5 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan-Erik Flink	Ordförande
Anders Roos	Ledamot
Jan-Erik Barsk	Vice ordförande
Hans Olofsson	Ledamot
Annie Nilsson	Ledamot
Margaretha Walli	Ledamot
Sven Lindberg	Ledamot

RWOh

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margareta Walli, Anders Roos och Hans Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Styrelsen, två i förening.

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

Valberedning har varit: Marie Blom (sammankallande) samt Maria Owén, valda vid föreningsstämman.

Fritidskommittén har varit Laila Roos (sammankallade), Annie Nilsson samt Irene Westberg.

Styrelsens kommentar: Under året har fritidskommittén ordnat med sommarfest, surströmmingsfest samt julfest som har varit välbesökta och mycket uppskattat. De har även haft flertalet bingoträffar där man får känna gemenskap under trevliga former. Kommittén har även skött om innergårdens blommor och växter. Som vanligt så har fritidskommittén gjort ett mycket uppskattat och bra arbete.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 31 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Årsavgiften kommer att vara oförändrad under 2023.

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 2022-08-24.

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

Årtal	Ändamål
2022	Ett antal träd och buskar har tagit bort på tomten.
2021	Byte av luftfilter
2020	Målning av garage och cykelförråd. Planering/asfaltering vid cykelförråd. Byte av 2 torktumlare.
2019	Upprustning av innergården bl.a. platsättning. En paviljong har uppförts samt plantering och en boulebana. Byte av samtliga garageportar

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

Årtal	Ändamål
2023-2027	Föreningen följer uppgjord underhållsplan som upprättas tillsammans med HSB.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	212	219	227	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 411	3 593	3 839	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	204	203	187	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	393	372	360	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	658	658	658	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	727	710	706	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 411	3 329	3 303	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	562	580	362	0	0
Soliditet, %	37	35	32	0	0

Under år 2021 har vi bytt system för att göra årsredovisningen. Numera genereras nyckeltalen på ett annat sätt än tidigare. Därför har vi valt att bara redovisa vissa nyckeltal för åren 2020-2022. Åren framöver kommer nyckeltalen att fyllas på så att det visas de senaste 5 åren.

Definitioner till nyckeltalen

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	2 757 008	0	0	2 757 008
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 184 243	0	244 000	2 428 243
S:a bundet eget kapital, kr	4 941 251	0	244 000	5 185 251
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 931 973	579 693	-244 000	4 267 667
Årets resultat, kr	579 693	-579 693	562 186	562 186
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 511 666	0	318 186	4 829 853
S:a eget kapital, kr	9 452 917	0	562 186	10 015 104

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 244 000 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	4 511 667
Årets resultat, kr	562 186
Reservation till underhållsfond, kr	-244 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 829 853

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 829 853

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

G

RWO

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 410 785	3 329 303
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 410 785	3 329 303
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 843 109	-1 746 037
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-11 999
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 516	-161 140
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-159 388	-145 218
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-433 748	-433 748
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 614 762	-2 498 141
RÖRELSERESULTAT		796 023	831 161
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		121	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 958	-251 501
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-233 837	-251 468
ÅRETS RESULTAT		562 186	579 693


RWO 

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	25 645 837	26 076 017
Inventarier och installationer	Not 9	6 244	9 811
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>25 652 081</u>	<u>26 085 829</u>
 Summa anläggningstillgångar		 <u>25 652 081</u>	 <u>26 085 829</u>
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 300 175	1 113 016
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 693	11 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	161 595	105 647
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 466 463</u>	<u>1 230 503</u>
 Summa omsättningstillgångar		 <u>1 466 463</u>	 <u>1 230 503</u>
 SUMMA TILLGÅNGAR		 <u>27 118 544</u>	 <u>27 316 332</u>

42

RWO 

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 757 008	2 757 008
Fond för yttre underhåll	2 428 243	2 184 243
<i>Summa bundet eget kapital</i>	5 185 251	4 941 251
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 267 667	3 931 973
Årets resultat	562 186	579 693
<i>Summa fritt eget kapital</i>	4 829 852	4 511 667
Summa eget kapital	10 015 104	9 452 918
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 15 213 060	15 502 560
<i>Summa långfristiga skulder</i>	15 213 060	15 502 560
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	789 500	1 352 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13 466 872	444 180
Leverantörsskulder	149 753	134 138
Aktuell skatteskuld	Not 14 8 269	7 033
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 3 245	8 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 472 742	415 340
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 890 381	2 360 854
Summa skulder	17 103 441	17 863 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 118 544	27 316 332

ke

RWO

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	16 609 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	3 086 328	3 086 328
Hysesintäkt garage och bilplatser	112 480	113 080
Hysesintäkt övrigt	0	1 400
Konsumtionsavgift el	115 053	111 998
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	156 948	71 868
Avsatt till inre fond	-61 704	-61 704
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 684	6 182
Övriga primära intäkter och ersättningar	-5	150
	3 410 785	3 329 303
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-119 215	-120 422
El	-293 780	-286 441
Uppvärmning	-501 502	-511 092
Vatten	-161 331	-152 813
Renhållning	-65 937	-69 629
TV, bredband, iptelefoni	-161 858	-84 344
Serviceavtal	-26 586	-26 390
Hissar serviceavtal & besiktning	-46 673	-40 800
Förvaltningskostnader	-292 454	-285 861
Försäkringar	-76 788	-72 533
Fastighetsskatt	-95 902	-91 502
Övriga driftskostnader	-1 085	-4 211
	-1 843 109	-1 746 037
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer; filterbyte och byte reglerutrustn ventilation	0	-11 999
	0	-11 999
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 275	-9 850
Övriga förvaltningskostnader	-112 172	-107 125
Kostnader överlåtelse och panter	-1 690	-6 657
Föreningsverksamhet	-16 546	-8 700
Kontorsutrustning och -material	0	-3 889
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 453	-3 519
Förbrukningsinventarier	-8 980	0
Medlemsavgifter HSB	-25 400	-21 400
	-178 516	-161 140
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	inga	inga
Arvode till styrelsen	-68 400	-49 500
Löner för anställda	0	-6 000
Vicevärdsarvode	-62 004	-61 336
Övriga arvoden	0	-11 500
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-25 984	-13 882
	-159 388	-145 218
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-411 121	-411 121
Markanläggningar	-19 058	-19 058
Installationer och inventarier	-3 568	-3 568
	-433 748	-433 748

RWO

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 758 336	34 758 336
Ingående anskaffningsvärde mark	1 745 000	1 745 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	285 875	285 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 789 211	36 789 211

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 667 136	-10 256 015
Årets avskrivningar byggnader	-411 121	-411 121
Ingående avskrivningar markanläggningar	-46 058	-26 999
Årets avskrivningar markanläggningar	-19 058	-19 058
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 143 373	-10 713 194

Utgående redovisat värde

25 645 837 26 076 017

Redovisade värden byggnader	23 680 078	24 091 200
Redovisade värden mark	1 745 000	1 745 000
Redovisade värden markanläggningar	220 759	239 817

Fastighetsbeteckning: Rektorn 3 i Bollnäs

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	34 000 000	8 200 000	42 200 000	33 000 000
Lokaler	1988	371 000	409 000	780 000	688 000
		34 371 000	8 609 000	42 980 000	33 688 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	34 746 000	34 746 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	34 746 000	34 746 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	43 707	43 707
Utgående anskaffningsvärden	43 707	43 707
Ingående avskrivningar	-33 896	-30 328
Årets avskrivningar	-3 568	-3 568
Utgående avskrivningar	-37 463	-33 896
Utgående redovisat värde	6 244	9 811

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 634	11 840
Övriga kortfristiga fordringar	59	0
	4 693	11 840

fe

RWO

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	92 686	76 788
Förutbetald kabel-TV och bredband	40 890	1 871
Förutbetald HSB Södra Norrland	28 019	26 988
	161 595	105 647

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,44%	2026-09-30	4 848 240	126 000
Stadshypotek	4,02%	2023-09-30	487 500	50 000
Stadshypotek	1,39%	2024-09-30	10 666 820	176 000
			16 002 560	352 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 213 060**

Nästa års amortering av långfristig skuld 302 000

Lån som ska konverteras inom ett år 487 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **789 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,49%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 408 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 242 560

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	444 180	442 950
Avsättning	61 704	61 704
Uttag	-39 012	-60 474
	466 872	444 180

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 269	7 033
	8 269	7 033

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	3 113
Personalens källskatt	1 585	3 350
Arbetsgivaravgifter	1 660	1 140
Övriga kortfristiga skulder	0	560
	3 245	8 163

RW

2022-12-31

2021-12-31

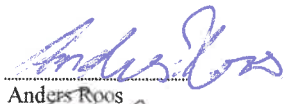
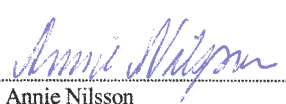
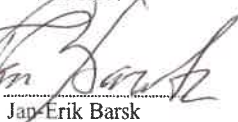
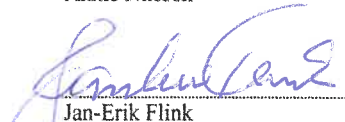
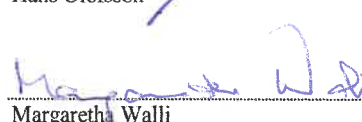
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	29 000	23 500
Upplupna sociala avgifter	9 112	7 384
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	102 421	12 468
Upplupna räntekostnader	24 711	25 119
Upplupen revision	11 000	10 100
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	14 145	44 975
Förutbetalda årsavgifter och hyror	272 553	282 369
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 800	9 425
	472 742	415 340

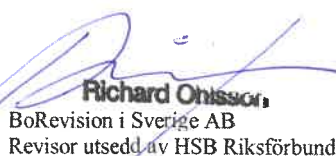
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad 16/5 2023


Anders Roos
Annie Nilsson
Hans Olofsson
Jan-Erik Barsk
Jan-Erik Flink
Margaretha Walli
Sven Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 18/5 2023


Revisor vald av föreningsstämman
Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 notföreteckning. Av notföreteckningen 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 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

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Rektorn i Bollnäs, org.nr. 786500-1361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Rektorn i Bollnäs 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 uppger, 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.

Revisor 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.

A

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 HSBs Brf Rektorn i Bollnäs 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. 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 tryggt 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 revisor 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.

Bollnäs

18/5 2023

~~Digitalt~~ signerad av


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Hans Eriksson
Av föreningen vald revisor