



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Vinkeln i Övertorneå
797600-0245

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Vinkeln i Övertorneå, 797600-0245 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Matarengi 10:31 och 10:27. På fastigheterna har under år 1956 uppförts 1 flerfamiljshus med adress Skolvägen 1. Föreningen har sitt säte i Övertorneå kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	4	
2 rum och kök	10	
3 rum och kök	6	
Bostäder	<hr/> 20	1 041
Lokaler	1	354
Bilplatser med motorvärmare	15	
Totalyta		<hr/> 1 395

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

Gjorda underhåll och investeringar

2001	Omläggning tak	2015	Byte avloppspump i källare
2005	Ventilation	2015	Byte av ventilationsaggregat i lokal
2005	Fasadmålning	2016	Betonggolv carport
2007	Installation tv-antennanläggning	2017	Färdigställande av carport
2008	Byte kallvattenledning	2019	Byte värmeväxlare
2010	Målning källare	2020	Avloppsrenovering
2011	Målning carport	2020	Ny dricksvattenledning
2013	Byte av termostater	2021	Målning och mattläggning bastuområde
2014	Yttertrappor	2022	Asfaltering
2014	Totalrenovering av yttertak		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.
- Asfaltering markytor

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen löpande. Inga åtgärder behövs.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen: Målning av fönster samt filmning och ev relining av avloppsrör

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om en höjning på 5% fr om 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick under 2022 till i genomsnitt 607 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 41 000 kr överensstämmer med budgeten.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Reijo Kauppi	ordförande
Ari Halttu	ledamot, vicevärd, sekreterare
Eeva Andersson	ledamot, vaktmästare
Tapani Tapio	ledamot
Andreas Lundströmmer	ledamot
Gösta Mäkitaavola	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Inkeri Kauppi

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Reijo Kauppi, Ari Halttu och Tapani Tapio.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Reijo Kauppi, Ari Halttu, Tapani Tapio och Eeva Andersson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representanter till HSB Norrs årsstämma har varit Ari Halttu med Reijo Kauppi som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-30. Vid stämman deltog 8 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Kabel-TV
Administration
El
Fjärrvärme

Leverantör

Nybergs Radio och TV
HSB Norr
Luleå energi, Övertorneå Energi
Övertorneå Energi

Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 24 (24) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	877	867	814	824	790
Resultat efter fin.poster i tkr	105	50	6	120	16
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	607	599	570	543	513
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	415	475	456	385	436
Låneskuld, kr/m2 totalyta	27	63	99	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	958	929	900	832	769
Sparande, kr/m2 totalyta	110	83	36	107	41
Soliditet i %**	83,9	80	74,1	84,1	86,6

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån på bokslutsdagen uppgår till 37 500 kr. Under året har föreningen amorterat 50 000 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på 1,33 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	50 910	62 335	1 295 498	219 548	49 589
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-07-30				49 589	-49 589
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			41 000	-41 000	
Årets resultat					104 500
Vid årets slut	50 910	62 335	1 336 498	228 137	104 500

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	228 137
Årets resultat	104 500
Totalt att disponera	332 637

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **332 637**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	877 041	867 485
Övriga rörelseintäkter	3	2 467	58 836
		<u>879 508</u>	<u>926 321</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-578 727	-662 283
Underhåll		-	-19 500
Övriga externa kostnader	5	-17 830	-29 685
Personalkostnader	6	-126 449	-113 193
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-48 786	-46 762
		<u>-771 792</u>	<u>-871 423</u>
Rörelseresultat		107 716	54 898
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	83	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 299	-5 309
		<u>-3 216</u>	<u>-5 309</u>
Resultat efter finansiella poster		104 500	49 589
Resultat före skatt		104 500	49 589
Årets resultat	9	104 500	49 589

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,21	1 612 203	1 563 846
		<u>1 612 203</u>	<u>1 563 846</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	24 000	24 000
		<u>24 500</u>	<u>24 500</u>
Summa anläggningstillgångar		1 636 703	1 588 346
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 722	1 820
Aktuell skattefordran		27 591	28 260
Avräkning HSB Norr ek för		433 345	453 712
Övriga fordringar	12	2 850	2 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17 481	15 497
		<u>482 989</u>	<u>502 108</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	5 642	5 642
Summa omsättningstillgångar		488 631	507 750
SUMMA TILLGÅNGAR		2 125 334	2 096 096

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		50 910	50 910
Upplåtelseavgift		62 335	62 335
Yttre underhållsfond	15	1 336 498	1 295 498
		<u>1 449 743</u>	<u>1 408 743</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		228 137	219 548
Årets resultat		104 500	49 589
		<u>332 637</u>	<u>269 137</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		1 782 380	1 677 880
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	-	37 500
		<u>-</u>	<u>37 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	37 500	50 000
Leverantörsskulder		36 719	58 910
Fond för inre underhåll	18	96 293	113 550
Övriga skulder	19	16 563	9 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	155 879	148 341
		<u>342 954</u>	<u>380 716</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 125 334	2 096 096

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1 % på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

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

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	631 429	623 360
Hysesintäkter	233 084	228 858
Intäkter kabel-tv	29 640	31 200
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 892	3 570
Intäkter gemensamhetsutrymmen	-	500
	897 045	887 488
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-20 004	-20 003
	877 041	867 485

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	2 473	2 240
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	-6	56 596
	2 467	58 836

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	6 617	4 576
Snöröjning och halkbekämpning	28 495	28 869
Reparationer	52 527	130 724
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	45 674	36 870
Uppvärmning	216 161	233 865
Vatten	29 974	27 653
Renhållning	18 590	18 095
Förvaltningskostnader	97 113	94 900
Försäkring	25 211	24 316
Fastighetsskatt/avgift	14 418	13 749
Kommunikation och media		
Datakommunikation		4 256
Kabel-TV	43 947	44 410
	578 727	662 283

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	-	16 672
Telefon, porto, kontorsmateriel mm	6 250	1 658
Bankkostnader	180	180
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	1 175
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	10 600	10 000
	17 830	29 685

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	8 400	10 600
Vicevärd	20 533	18 000
Löner och övriga ersättningar	71 240	62 423
Pensionskostnader	200	-
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 038	6 950
Övriga personalkostnader	3 504	1 268
Sociala kostnader	15 534	13 952
	<u>126 449</u>	<u>113 193</u>
Medeltalet anställda	1	1
Vicevärd har varit Ari Halttu		

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	40 159	40 159
Markinventarier	8 627	6 603
	<u>48 786</u>	<u>46 762</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	83	-
	<u>83</u>	<u>-</u>

Not 9 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	104 500	49 589
Reservering till yttre underhållsfond	-41 000	-59 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	19 500
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>63 500</u>	<u>10 089</u>

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

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	3 963 135	3 963 135
-Årets anskaffningar, asfaltering	97 143	-
-Årets utrangeringar	-	-
	<u>4 060 278</u>	<u>3 963 135</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 484 588	-2 437 826
-Återföring avskrivningar av utrangerade delar	-	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-48 787	-46 762
	<u>-2 533 375</u>	<u>-2 484 588</u>
Bokfört värde byggnader	1 526 903	1 478 547
Bokfört värde mark	85 300	85 299
	<u>1 612 203</u>	<u>1 563 846</u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1960):	2 937 000	2 547 000
Taxeringsvärde mark:	805 000	629 000

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	24 000	24 000
Redovisat värde vid årets slut	<u>24 000</u>	<u>24 000</u>

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 850	2 819
	<u>2 850</u>	<u>2 819</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringar	8 514	8 187
UH-plan	3 373	3 560
Fordran moms	5 594	3 750
	<u>17 481</u>	<u>15 497</u>

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bank	5 642	5 642
	<u>5 642</u>	<u>5 642</u>

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 295 498	1 255 998
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	41 000	59 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-19 500
Fondbehållning vid årets slut	<u>1 336 498</u>	<u>1 295 498</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Swedbank	2023-07-30	7,50%	37 500	87 500
Totala skulder på bokslutsdagen			37 500	87 500
Nästa års amortering			-37 500	-50 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-37 500	-37 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			-37 500	-
Totala skulder på bokslutsdagen			37 500	87 500
Avgår kortfristig del			-37 500	-50 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	37 500

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	37 500	50 000
	37 500	50 000

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Vid årets början	113 550	130 623
Årets avsättning	20 004	20 004
Uttag under året	-37 261	-37 077
Vid årets slut	96 293	113 550

Not 19 Övriga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	5 034	5 124
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 101	2 057
Momsskuld	9 428	2 734
	16 563	9 915

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Upplupen semesterlöneskuld inkl.sociala avgifter	14 971	9 530
Räntor	484	716
Förutbetalda avgifter/hyror	88 940	90 484
Borevision	11 974	9 295
El	3 879	4 043
Fjärrvärme	30 967	34 273
Snöröjning	4 664	-
	155 879	148 341

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	604 900	604 900
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	604 900	604 900


Eventalförpliktelser

Fastigo	-	1 181
---------	---	-------

Övertorneå 2023-05-13

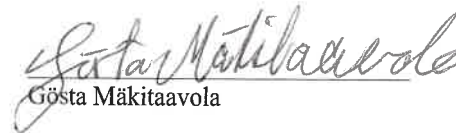

Reijo Kauppi


Ari Halttu



Eeva Andersson


Tapani Tapio


Andreas Lundströmmer


Gösta Mäkitaavola

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-05-27


Richard Ohlsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

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

Inre underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Vinkeln i Övertorneå, org.nr. 797600-0245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Vinkeln i Övertorneå för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Vinkeln i Övertorneå för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor

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 förtlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

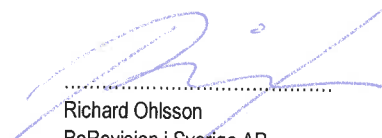
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Övertorneå den 27/5 2023


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor