









ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Masten i Skellefteå

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Masten i Skelleftehamn, 769602-5233 får härmed avge årsredovisning för 2021.

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 fastigheten Kölen 1 och Kölen 7 . På fastigheten Kölen 1 har under år 1958 uppförts ett flerbostadshus i tre våningar med hel källare med adress Södra hamngatan 17 A-C i Skelleftehamn.

I fastigheten finns tre lokaler, lokalyta 356 m², varav en lokal är en källarlokal som upplåts för föreningsverksamhet. Övriga lokaler innehåller restaurang och en kontorslokal. I hyran ingår uppvärmning. Hyresgästen svarar själv för inre underhåll.

I källarutrymmena finns skyddsrum och gemensamma tvättstugor med tillhörande torkrum. Lägenhetsförråd finns i fastigheternas vindsutrymmen.

Dessutom finns det 7 st garageplatser samt 12 st bilplatser med motorvärmare.
Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Lägenhetstyp	*Antal*	*Yta m2*
1 rum och kök	10	388,5
2 rum och kök	14	818
3 rum och kök	2	155
Bostäder	26	1 361,5
Lokaler	3	356

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2008	Ny tvättmaskin och torktumlare	2018	Nya vattenledningar i källare
2009	Dränering av södra sidan	2018	Nya Fönster
2011	Fastighetsboxar	2018	Byte av P-stolpar
2012	Ny tvättmaskin	2019	Byte av dörr
2012	Ny dörr i hyreslokal	2020	Byte värmeväxlare
2013	Målning av trapphus	2020	Nya lägenhetsdörrar
2014	Nya garageportar	2021	Nytt låssystem
2015	Bredband		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt låssystem..

Styrelsen har en underhållsplan, men har inte uppdaterat den för kommande år. Inga större underhållsåtgärder finns planerade under 2022.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2,5 % fr o m 2021-10-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om att höja årsavgifter med 0,4 % från och med 2022-01-01. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 898 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond på 80 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 350 kr/månad av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ann-Sofie Vestin	ordförande
Fredrik Viklund	sekreterare
Lennart Johansson	ledamot
Jonas Marksén	ledamot
Tina Berglund	ledamot
Mikael Karjalainen	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ann-Sofie Vestin och Lennart Johansson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ann-Sofie Vestin, Fredrik Viklund och Lennart Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisor kunde inte väljas på stämman och lämnades vakant, samt en av HSB:s Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Stämman beslutade att styrelsen ska fungera som valberedning.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Ann-Sofie Vestin med Lennart Johansson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17. Vid föreningsstämman närvarade 10 medlemmar. Inga motioner behandlades.

Transaktion 09222115557471851366 Signerat AV, FV, JM, TB, LJ, MK, RO

Väsentliga avtal

Avtalstyp	*Leverantör*
Datakommunikation	Telia
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Skellefteå Kraft, Luleå energi
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 29 (30) 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

	2021	*2020*	*2019*	*2018*	*2017*
Nettoomsättning i tkr	1 367	1 339	1 366	1 373	1 315
Resultat efter fin.poster i tkr	118	-157	32	157	209
Årsavgifter bostäder, kr/m2	895	873	873	873	836
Driftskostnad, kr/m2	531	723	585	543	553
Låneskuld, kr/m2	2 223	2 311	2 280	2 365	1 234
Genomsnittlig ränta lån i %	2	1,9	1,8	1,5	2,1
Yttre underhållsfond, kr/m2	394	347	298	232	175
Sparande, kr/m2 totalyta*	152	-17	105	166	156
Soliditet i %**	9	6	10	9	10

* Sparande, kr/m2 totalyta
**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 818 069 kr. Under året har föreningen amorterat 150 860 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 25 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	*Yttre underhållsfond*	*Ansamlad förlust*	*Årets resultat*
Vid årets början	26 000	596 336	-173 920	-156 836
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-17			-156 837	156 836
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		80 000	-80 000	
Årets resultat				117 705
Vid årets slut	**26 000**	**676 336**	**-410 757**	**117 705**

Transaktion 09222115557471851366 Signerat AV, FV, JM, TB, LJ, MK, RO

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-410 757
Årets resultat	117 705
Totalt att disponera	**-293 052**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	**-293 052**

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	1 367 449	1 338 859
Övriga rörelseintäkter	*3*	5 994	129 961
		1 373 443	1 468 820
Rörelsekostnader			
Drift	*4*	-912 540	-1 242 253
Övriga externa kostnader	*5*	-75 195	-128 605
Personalkostnader	*6*	-47 583	-51 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-143 960	-127 572
		-1 179 277	-1 550 229
Rörelseresultat		**194 166**	**-81 409**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	344	875
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-76 805	-76 302
		-76 461	-75 427
Resultat efter finansiella poster		**117 705**	**-156 836**
Resultat före skatt		**117 705**	**-156 836**
Årets resultat	*10*	**117 705**	**-156 836**

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*11*	4 111 478	4 195 870
		4 111 478	4 195 870
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**4 111 978**	**4 196 370**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 354	8 300
Avräkning HSB Norr ek för		304 479	318 490
Övriga fordringar		3 106	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	26 313	38 465
		342 252	365 322
Summa omsättningstillgångar		**342 252**	**365 322**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 454 230**	**4 561 692**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		26 000	26 000
Yttre underhållsfond	*13*	676 336	596 336
		702 336	622 336
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-410 757	-173 920
Årets resultat		117 705	-156 836
		-293 052	-330 756
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		**409 284**	**291 580**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*14,18*	1 931 339	1 317 059
		1 931 339	1 317 059
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*15*	1 886 730	2 651 870
Leverantörsskulder		43 589	61 663
Aktuell skatteskuld		3 372	8 068
Övriga skulder	*16*	20 342	83 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*17*	159 574	147 721
		2 113 607	2 953 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 454 230**	**4 561 692**

Transaktion 09222115557471851366 Signerat AV, FV, JM, TB, LJ, MK, RO

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 2,4 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier
Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

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.

Skulder till kreditinstitut
Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

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

Intäktredovisning
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
Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 459 kr/lgh för 2021, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1 % på taxeringsvärdet.

Skatt
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.

Föreningens underskott är 112 829 kr.

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 budget. Detta innebär att årets

Transaktion 09222115557471851366 Signerat AV, FV, JM, TB, LJ, MK, RO

Not 2 Nettoomsättning

	2021	*2020*
Avgifter	1 218 216	1 188 480
Hyresintäkter	133 020	133 470
Intäkter el	11 453	8 400
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 760	8 509
	1 367 449	**1 338 859**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Andrahandsuthyrningar, Försäkringsersättning, HSB-bonus	5 994	129 961
	5 994	**129 961**

Not 4 Drift

	2021	*2020*
Fastighetsskötsel	170 383	147 227
Snöröjning och halkbekämpning	32 188	34 375
Reparationer	32 831	364 745
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	37 266	35 184
Uppvärmning	277 885	265 769
Vatten	103 575	110 185
Renhållning	67 968	76 024
Förvaltningskostnader	57 266	88 987
Försäkring	33 584	17 185
Fastighetsskatt/avgift	17 355	17 355
Kommunikation och media		
Datakommunikation	80 206	85 217
Kabel-TV	2 033	
	912 540	**1 242 253**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	*2020*
Förbrukningsmtrl, hyra anläggningstillgång	55 801	68 535
Telefon och porto mm	449	
Kundförluster	35	
Juridiska kostnader	2 860	48 270
Bolagsverket, årsredovisningar, mm	3 080	
Medlemskap HSB	12 970	11 800
	75 195	**128 605**

Not 6 Personalkostnader

	2021	*2020*
Vicevärd har varit Krister Skog och Lennart Johansson		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Kostnader för förtroendevalda		
Arvoden enligt stämmobeslut	25 985	29 994
Vicevärd	11 000	11 000
Bilersättningar	999	

Revisionsarvode enligt stämmobeslut	500	1 000
Sociala kostnader förtroendevalda	9 099	8 711
Övriga personalkostnder		1 095
	47 583	**51 800**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	*2020*
Byggnader	143 960	127 572
	143 960	**127 572**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	*2020*
Övriga ränteintäkter	344	875
	344	**875**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	*2020*
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	76 661	76 300
Övriga finansiella kostnader	144	2
	76 805	**76 302**

Not 10 Årets resultat

	2021	*2020*
Årets resultat	117 705	-156 836
Reservering till yttre underhållsfond	-80 000	-84 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	**37 705**	**-240 836**

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

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:		
-Vid årets början	5 865 733	5 386 130
-Årets anskaffningar nya dörrar		342 103
-Årets anskaffningar Nytt låssytem	59 568	137 500
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	5 925 301	5 865 733
Ackumulerade nedskrivningar av fastighet		
Nedskrivning av fastighet	-1 000 000	-1 000 000
	-1 000 000	-1 000 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 248 875	-1 121 303
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-143 960	-127 572
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 392 835	-1 248 875
Bokfört värde byggnader	3 532 466	3 616 858
Bokfört värde mark	579 012	579 012
Summa bokfört värde byggnader och mark	**4 111 478**	**4 195 870**

Taxeringsvärde byggnader (Värdeår 1958):	3 478 000
Taxeringsvärde mark:	1 117 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Försäkring, bredband, leasing tvättstuga	26 313	38 465
	26 313	**38 465**

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	*2020-12-31*
Fondbehållning vid årets början	596 336	512 336
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	80 000	84 000
Fondbehållning vid årets slut	**676 336**	**596 336**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	*Ränta*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Stadshypotek	2022-02-17	2,40 %	790 000	860 000
Stadshypotek	2024-04-30	2,01 %	719 526	727 138
Stadshypotek	2025-04-30	2,06 %	597 533	611 929
Stadshypotek	2022-06-30	1,55 %	863 000	902 150
Stadshypotek	2025-05-30	1,79 %	652 000	667 712
Stadshypotek	2022-12-01	1,30 %	196 000	200 000
Totala skulder på bokslutsdagen			3 818 059	3 968 929
Nästa års amortering			-150 860	-150 860
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-603 440	-635 440
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 063 759	3 182 629
Totala skulder på bokslutsdagen			3 818 069	3 968 929
Avgår kortfristig del			-1 886 730	-2 651 870
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**1 931 339**	**1 317 059**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	*2020-12-31*
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	150 860	150 860
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 735 870	2 501 010
	1 886 730	**2 651 870**

Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	*2020-12-31*
Personalens källskatt	11 243	12 597
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 099	8 711
Övriga kortfristiga skulder	-	62 423
	20 342	**83 731**

Transaktion 09222115557471851366 Signerat AV, FV, JM, TB, LJ, MK, RO

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Räntor	5 567	5 954
Förutbetalda avgifter/hyror	106 706	101 766
Borevision	10 710	10 710
El	3 467	3 165
Fjärrvärme	33 124	26 126
	159 574	**147 721**

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	*2020-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
	6 264 300	*6 264 300*
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**6 264 300**	**6 264 300**
Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

Transaktion 09222115557471851366 Signerat AV, FV, JM, TB, LJ, MK, RO

Skelleftehamn 2022-.....-.....

_____	_____
Ann-Sofie Vestin	Jonas Marksén
_____	_____
Fredrik Viklund	Tina Berglund
_____	_____
Lennart Johansson	Mikael Karjalainen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-.....-..... .

_____	_____
Av föreningen vald revisor	*BoRevision AB* *Av HSB Riksförbund utsedd revisor*

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Masten i Skelleftehamn, org.nr. 769602-5233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Masten i Skelleftehamn för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

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.

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 Masten i Skelleftehamn för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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

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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Skellefteå den / 2022

.....
Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB brf Masten i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNSOFIE VESTIN
Ordförande
E-signerade med BankID: 2022-06-28 kl. 10:47:22

FREDRIK VIKLUND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-06-28 kl. 11:08:30

JONAS MARKSÉN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-06-28 kl. 11:14:12

TINA BERGLUND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-06-28 kl. 14:13:32

LENNART JOHANSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-06-29 kl. 15:44:02

MIKAEL KARJALAINEN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-06-29 kl. 09:39:56

RICHARD OLSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2022-06-30 kl. 07:08:05

REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB brf Masten i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD OLSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2022-07-06 kl. 15:57:09

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 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.