

Brf Hebyhus nr 1
Org nr 779500-1184

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-04, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Birgitta Dömberg	Ordförande	Vald till stämman 2024
Erik Franklind	Ledamot	2025 (Avgått under året)
Markus Grönholm	Ledamot	2025
Leif Lundell	Ledamot	2025 (Vald vid extrastämma)
Mirza Dresevic	Ledamot	2025 (Vald vid extrastämma)
Joakim Wendelius	Ledamot	2025 (Vald vid extrastämma)
Kerstin Eriksson	Suppleant	2024 (Vald vid extrastämma)

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möten efter årsstämman.

Föreningen höll extrastämma 2023-11-12 för att göra fyllnadsval till styrelse.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades av Bolagsverket 2018-10-24.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 50 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Riksby 5 i Heby kommun. Bostadshuset innehåller 31 lägenheter, 7 garage samt 7 lager och lokaler. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

4 st 1 rum och kokvrå
16 st 2 rum och kök
11 st 3 rum och kök

Nybyggnadsår och värdeår är 1948. Lägenheterna upplåtes med bostadsrätt. Förråd, samt garage uthyres. Totala ytan är 2008 m², varav bostäder är 1 760,0 m² och lokaler 148,0 m².

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2032. Total bedömt underhållsbehov för perioden uppgår till 8 371 509 kr. Då vissa underhållsutgifter bedöms kunna aktiveras som byggnad är avsättning till underhållsfond lägre än faktiskt bedömt underhållsbehov

Under räkenskapsåret har en bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Ew

Föreningens fastighetsskötsel sköts av Morgongåva Fastighetsservice AB.
Trappstädningen sköts av Heby Städ och Flytt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två särskilda ekonomiska händelser inträffade under 2023. För det första bytte föreningen ut 123 fönster till en kostnad som landade på 399 999 kr under MBF:s beräkning på 2 306 250 kr, och även om man väljer att räkna in ett antal andra kostnader som kan ses som en del av projektet utan att för den sakens skull ingå i MBF:s beräkning - kostnaden för MBF:s projektansvar, installationen av ventiler i fönsterfodren, slutbesiktningen, OVK-besiktningen och ventilationsrensningen - landar slutnotan på 144 400 kr under MBF:s beräkning. För det andra ledde det rådande ekonomiska världsläget, inflationen och den höga bolåneräntan till att MBF i november 2023 gav styrelsen rådet att höja avgifterna på bostadsrätterna med 21,3 % fr.o.m. den 1 januari 2024, men efter en noggrann genomgång av budgetförslaget och justeringar av det, en nedsättning av avsättningen till fonden för föreningens periodiska underhåll från de föreslagna 211 000 kr till 150 000 kr för just år 2024 och en något annorlunda prognos för vad bolåneräntan kommer toppa på, höjde styrelsen endast avgiften med 9%. Samtidigt höjdes hyran på föreningens lokaler, p-platser och garage med lika många procent.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 580 201	1 471 620	1 441 573	1 442 169
Resultat efter finansiella poster	kr	32 832	-184 282	-89 594	172 397
Soliditet	%	22	29	39	37
Likviditet	%	218	173	80	102
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	860	806	790	790
Skuldsättning per kvm	kr	2 949	1 970	1 395	1 527
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	3 364	2 248	1 591	1 742
Energikostnad per kvm	kr	257	246	232	234
Räntekänslighet (total avgift)	%	3,9	2,8	2,0	2,2
Sparande per kvm	kr	137	167	168	222
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	95,75			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

EW

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	34 238	102 642	989 162	806 334	-184 282
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-324 272	324 272	
Balansering av föregående års resultat				-184 282	184 282
Årets resultat					<u>32 832</u>
Belopp vid årets utgång	<u>34 238</u>	<u>102 642</u>	<u>864 890</u>	<u>746 324</u>	<u>32 832</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	746 324
Årets resultat	32 832
	<u>779 156</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-29 450
I ny räkning balanseras	608 606
	<u>779 156</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	32 832
Dispositioner	-170 550
	<u>-137 718</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 035 440

Em

Brf Hebyhus nr 1
779500-1184

5(16)

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
		1	
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 580 201	1 471 620
Summa rörelseintäkter		1 580 201	1 471 620
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 017 418	-987 888
Periodiskt underhåll	5	-29 450	-324 272
Övriga externa kostnader	6	-78 315	-69 506
Arvoden och personalkostnader	7	-51 507	-58 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213 280	-195 510
Summa rörelsekostnader		-1 389 970	-1 635 254
Rörelseresultat		190 231	-163 634
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	62 953	41 491
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 352	-62 139
Summa finansiella poster		-157 399	-20 648
Resultat efter finansiella poster		32 832	-184 282
Årets resultat		32 832	-184 282
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		32 832	-184 282
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		29 450	324 272
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-200 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-137 718	-60 010

Brf Hebyhus nr 1
779500-1184

6(16)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

7 116 752

5 197 631

Summa materiella anläggningstillgångar

7 116 752

5 197 631

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

3 400

3 400

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 400

3 400

Summa anläggningstillgångar

7 120 152

5 201 031

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

4 810

60

Övriga fordringar

10

1 336

1 310

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

79 847

75 696

Klientmedel i SHB

855 251

822 110

Summa kortfristiga fordringar

941 244

899 176

Kassa och bank

Kassa och Bank

304

1 336

Summa kassa och bank

304

1 336

Summa omsättningstillgångar

941 548

900 512

Summa tillgångar

8 061 700

6 101 543 *EW*

Brf Hebyhus nr 1
779500-1184

7(16)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

34 238

34 238

Upplåtelseavgifter

102 642

102 642

Fond för yttre underhåll

864 890

989 162

Summa bundet eget kapital

1 001 770

1 126 042

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

746 324

806 334

Årets resultat

32 832

-184 282

Summa fritt eget kapital

779 156

622 052

Summa eget kapital

1 780 926

1 748 094

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

5 920 962

3 955 762

Leverantörsskulder

41 070

157 131

Skatteskulder

13 100

3 610

Övriga skulder

13

24 819

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

280 823

236 946

Summa kortfristiga skulder

6 280 774

4 353 449

Summa eget kapital och skulder

8 061 700

6 101 543

En

Brf Hebyhus nr 1
779500-1184

8(16)

Kassaflödesanalys

**2023-01-01
-2023-12-31**

**2022-01-01
-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 190 231 -163 634
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 213 280 195 510

Erhållen ränta 15 353 691
Erhållna utdelningar 47 600 40 800
Erlagd ränta -220 352 -62 139

246 112 11 228

Ökning/minskning kundfordringar -4 750 0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -4 177 -7 528
Ökning/minskning leverantörsskulder -116 061 107 514
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 78 186 2 527

Kassaflöde från den löpande verksamheten 199 310 113 741

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -2 132 401 -793 550

Kassaflöde från investeringsverksamheten -2 132 401 -793 550

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 2 100 000 1 400 000
Amortering av skuld -134 800 -244 738

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 1 965 200 1 155 262

Årets kassaflöde 32 109 475 453

Likvida medel vid årets början 823 446 347 993

Likvida medel vid årets slut 855 555 823 446

En

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,73 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

GW

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade att höja avgifter och hyror med 9 % från januari 2024.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 513 104	1 418 088
Hyror lokaler	6 600	6 192
Hyror parkering & garage	47 178	45 094
Elavgifter	518	0
Övriga hyresintäkter	8 916	8 664
Övriga intäkter	10 821	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 587 137	1 478 038
Hyresförluster vakanser garage	0	-358
Övriga vakanser hyresförluster	-6 936	-6 060
Summa nettoomsättning	<u>1 580 201</u>	<u>1 471 620</u>

En

Brf Hebyhus nr 1
779500-1184

11(16)

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	265 995	233 906
Reparationer, löpande underhåll	22 129	57 060
Elavgifter	40 021	36 187
Uppvärmning	380 708	368 645
Vatten och avlopp	94 482	88 551
Renhållning	41 296	31 489
Försäkringar	57 328	50 531
Kabel-TV / Internet	74 052	72 681
Övriga fastighetskostnader	4 437	20 038
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 970	28 800
Summa driftskostnader	<u>1 017 418</u>	<u>987 888</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Spolning ledningar	0	127 344
Fasadisolering	0	25 525
Byte elcentral	0	116 123
Brandskyddsbedömning	0	55 280
OVK	29 450	0
Summa periodiskt underhåll	<u>29 450</u>	<u>324 272</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Kontorsmaterial	34	99
Kommunikation	0	2 076
Porto	330	841
Revision	22 500	16 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	48 120	46 500
Övriga förvaltningskostnader	6 731	3 390
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>78 315</u>	<u>69 506</u>

EW

Brf Hebyhus nr 1
779500-1184

12(16)

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	40 000	45 000
Sociala kostnader	<u>11 507</u>	<u>13 078</u>
Summa arvoden, personalkostnader	<u>51 507</u>	<u>58 078</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	15 287	1 516
Övriga ränteintäkter	66	-825
Utdelning MBF	<u>47 600</u>	<u>40 800</u>
Summa finansiella intäkter	<u>62 953</u>	<u>41 491</u>

EW

Upplysningar till balansräkningen

Brf Hebyhus nr 1
779500-1184

13(16)

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 340 051	7 546 501
Inköp/Aktiveringar	2 132 401	793 550
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 472 452	8 340 051
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 165 020	-2 969 510
Årets avskrivningar	-213 280	-195 510
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 378 300	-3 165 020
Utgående planenligt värde	<u>7 094 152</u>	<u>5 175 031</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 600	22 600
Utgående planenligt värde	22 600	22 600
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>7 116 752</u>	<u>5 197 631</u>

Ew

Brf Hebyhus nr 1
779500-1184

14(16)

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 628 000	8 628 000
Taxeringsvärde mark	2 598 000	2 598 000
	<u>11 226 000</u>	<u>11 226 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	1 082 000	10 820 000
Lokaler	406 000	406 000
	<u>1 488 000</u>	<u>11 226 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	1 336	1 310
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 336</u>	<u>1 310</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	5,10	2023-12-18	443 250
Stadshypotek	5,10	2024-01-01	1 133 212
Stadshypotek	4,85	2023-11-05	2 089 500
Stadshypotek	5,10	2024-01-01	1 400 000
Stadshypotek	5,10	2024-01-30	855 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 920 962
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-72 852
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 848 110
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 556 702

GW

Brf Hebyhus nr 1
779500-1184

15(16)

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

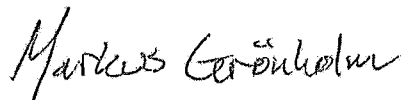
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 025 000	5 225 100
Summa ställda säkerheter	6 025 000	5 225 100

Not 13 Övriga skulder

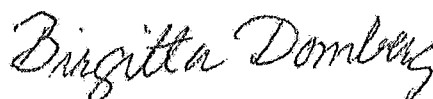
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Personalens källskatt	12 000	0
Sociala avgifter	11 507	0
Skulder till MBF	1 312	0
Summa övriga kortfristiga skulder	24 819	0

60

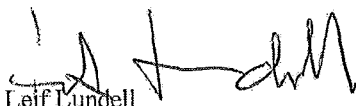
Heby 2024-03-11



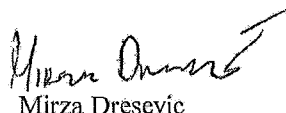
Markus Grönholm



Birgitta Domberg
Ordförande



Leif Lundell



Mirza Drešević



Joakim Wendelius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-18.

Ernst & Young



Emil Nilsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hebyhus nr 1, org.nr 779500-1184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hebyhus nr 1 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 mars 2023 med omodifierat uttalande i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Hebyhus nr 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

Umeå den 18 mars 2024

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor