



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s brf Hamnen i Skellefteå

769602-2677

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Hamnen i Skellefteå, 769602-2677 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 Taljan 1 och Trossen 4. På fastigheten har under år 1952, 1954 uppförts fem stycken flerbostadshus i tre våningar med hel källare med adress Myrängsvägen 18 A-B, Sjömansgatan 14 A-B, 16 A-B, Kaptensgatan 21 A-B samt Vintergatan 20 A-C.

På fastigheten Taljan 1 finns en lokalbyggnad, lokalyta 251,5 m², I hyran ingår uppvärmning och sophämtning. Hyresgästen svarar själv för inre underhåll.

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

Föreningen har 14 st garageplatser samt 74 st bilplatser med motorvärmare. 12 st bilplatser har tillkommit under 2014 och 6 st under 2015. Styrelsen 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 ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	12	374,5
2 rum och kök	44	2 461,5
3 rum och kök	21	1 649,5
4 rum och kök	10	1 001
Bostäder	87	5 486,5
Lokaler	5	415

För närvarande har 2 stycken 2:or och 2 stycken 1:or sammanslagits och upplåts med bostadsrätt som 3:or. Detta innebär att det i praktiken finns 85 lägenheter idag.

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

Gjorda underhåll och investeringar

Före 2000	Byte stammar	2016	Ny ventilation
Före 2000	Fönsterbyte	2017	Nya p-platser 15 - 28
2005	Byte garageportar	2018	Sanering av tjärtråd, byte armaturer
2012	Ny värmekulvert	2018	Målning runt fönster
2013	Ombyggnad källargång	2019	Byte lägenhetsdörrar
2013	Dränering Myrängsvägen 18 A-B	2020	Renovering trapphus
2014	Ventilation etapp 1	2022	Uppgradering el, tidlös, målning källare
2014	Bauer vattenrening		
2016	Nya p-platser 1 - 14		



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen uppgraderat eldragningar, målat källarutrymmen samt installerat tidslås.

Styrelsen uppdaterar regelbundet sin underhållsplan. Under 2023 är planerade underhållsåtgärder; byte värmeväxlare, byte av ventilation Vintergatan 20 och dränering med nya källaringångar runt Kaptensgatan 21. Uppskattad kostnad för värmeväxlare 300 tkr, dräneringen 1 600 tkr och 1 200 tkr för ventilationsåtgärderna. Föreningen räknar med att låna upp ca 1 000 tkr för att finansiera åtgärderna.

Från och med december 2022 har nytt lokalavtal tecknats för föreningens hyreslokal. Ny hyresgäst är Alikram AB.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1,8 % from 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om att höja avgifterna med 3 %. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 661 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 148000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Sune Marklund	ordförande
Lars-Anders Wikström	sekreterare
Britt-Marie Westin	ledamot
Evelina Nordlöf	vice ordförande
Stefan Lundström	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Iris Kvist
Joel Mattsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Sune Marklund och Britt-Marie Westin samt suppleanterna Iris Kvist och Joel Mattsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sune Marklund, Lars-Anders Wikström, Britt-Marie Westin och Evelina Nordlöf, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Willy Stenborg vald av föreningen samt en av HSB:s Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Ulla Olofsson och Nina Ackelid med Ulla Olofsson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Lars-Anders Wikström samt Sune Marklund som suppleant.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus 2022-05-31. Vid stämman deltog 11 medlemmar. Inga motioner hade inkommit.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 102 (101) 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.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Skellefteå Kraft
Kabel-TV	Sappa
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	3 685	3 684	3 683	3 683	3 711
Resultat efter fin.poster i tkr	54	330	562	181	480
Årsavgifter bostäder, kr/m ²	642	642	642	630	630
Driftskostnad, kr/m ²	477	438	420	414	413
Låneskuld, kr/m ²	2 362	2 387	2 412	2 437	2 119
Yttre underhållsfond, kr/m ²	488	487	445	398	405
Sparande, kr/m ² totalyta*	104	130	161	156	171
Soliditet i %**	24	24	22	20	21
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,3	1,5	1,5	1,6

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 939 849 kr. Under året har föreningen amorterat 148 152 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 94 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	87 000	2 873 885	1 312 851	329 922
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-31			329 922	-329 922
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-143 750	143 750	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		148 000	-148 000	
Årets resultat				54 275
Vid årets slut	87 000	2 878 135	1 638 523	54 275

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 638 523
Årets resultat	54 275
Totalt att disponera	1 692 798

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 692 798**

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	3 685 198	3 684 272
Övriga rörelseintäkter	3	20 655	28 826
		<u>3 705 853</u>	<u>3 713 098</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 814 063	-2 583 492
Underhåll	5	-143 750	-26 175
Övriga externa kostnader	6	-33 486	-119 219
Personalkostnader	7	-53 078	-57 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-416 272	-409 692
		<u>-3 460 648</u>	<u>-3 195 979</u>
Rörelseresultat		245 205	517 119
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	494	188
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-191 424	-187 385
		<u>-190 930</u>	<u>-187 197</u>
Resultat efter finansiella poster		54 275	329 922
Resultat före skatt		54 275	329 922
Årets resultat	11	54 275	329 922

u

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	12	15 972 085	15 503 151
		<u>15 972 085</u>	<u>15 503 151</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		15 972 585	15 503 651
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 961	1 033
Avräkning HSB Norr ek för		3 168 585	3 720 125
Övriga fordringar		106	96
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	75 484	67 505
		<u>3 249 136</u>	<u>3 788 759</u>
<i>Kassa och bank</i>		8 681	7 916
Summa omsättningstillgångar		3 257 817	3 796 675
SUMMA TILLGÅNGAR		19 230 402	19 300 326

ll

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		87 000	87 000
Yttre underhållsfond	14	2 878 135	2 873 885
		<u>2 965 135</u>	<u>2 960 885</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 638 523	1 312 851
Årets resultat		54 275	329 922
		<u>1 692 798</u>	<u>1 642 773</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 657 933	4 603 658
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	10 663 531	11 036 437
		<u>10 663 531</u>	<u>11 036 437</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	3 276 318	3 051 564
Leverantörsskulder		136 313	132 904
Aktuell skatteskuld		7 790	9 289
Övriga skulder	17	8 536	1 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	479 981	465 420
		<u>3 908 938</u>	<u>3 660 231</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 230 402	19 300 326

M

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 2,18 % 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 ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum 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.

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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 375 338 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 underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	3 520 356	3 520 356
Hysesintäkter	138 173	134 870
Intäkter el	15 750	11 738
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 519	17 368
	3 686 798	3 684 332
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-1 600	-60
	3 685 198	3 684 272

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Andrahandsuthyrningar mm	20 655	28 826
	20 655	28 826

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	567 420	469 994
Snöröjning och halkbekämpning	94 180	87 743
Reparationer	174 004	57 042
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	141 052	144 114
Uppvärmning	895 431	916 694
Vatten	398 846	406 351
Renhållning	148 304	130 307
Förvaltningskostnader	108 589	104 386
Försäkring	42 342	40 497
Fastighetsskatt/avgift	60 095	51 881
Kommunikation och media		
Datakommunikation	16 169	14 928
Kabel-TV	167 631	159 555
	2 814 063	2 583 492

Not 5 Underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, målning källare	143 750	
Utfört underhåll huskropp, åtgärder putsväggar		26 175
	143 750	26 175

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmtrl		1 144
Telefon och porto mm	1 114	998
Kundförluster		86 577
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	104	700
Medlemskap HSB	32 268	29 800
	33 486	119 219

lu

Not 7 Personalkostnader

2022 2021
Vicevärd har varit Britt Marie Westin och Sune Marklund

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	14 435	16 095
Vicevärd	31 512	30 756
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 011	4 011
Sociala kostnader	2 980	6 538
Övriga kostnader för förtroendevalda	140	
	<u>53 078</u>	<u>57 400</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	<u>416 272</u>	<u>409 692</u>
	416 272	409 692

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	<u>494</u>	<u>188</u>
	494	188

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	191 424	187 281
Övriga finansiella kostnader		104
	<u>191 424</u>	<u>187 385</u>

Not 11 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	54 275	329 922
Reservering till yttre underhållsfond	-148 000	-273 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	<u>143 750</u>	<u>26 175</u>
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	50 025	83 097

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

ll

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	18 234 618	18 234 618
-Årets anskaffningar, uppgradering el	717 706	
-Årets anskaffningar, Tidslås	167 500	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	19 119 824	18 234 618
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 911 467	-4 501 775
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-416 272	-409 692
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 327 739	-4 911 467
 Bokfört värde byggnader	13 792 085	13 323 151
Bokfört värde mark	2 180 000	2 180 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	15 972 085	15 503 151
 Taxeringsvärde byggnader (Värdeår 1954):	14 511 000	12 793 000
Taxeringsvärde mark:	4 585 000	3 558 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	29 457	27 615
Kabel TV	46 027	39 890
	75 484	67 505

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 873 885	2 627 060
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	148 000	273 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-143 750	-26 175
Fondbehållning vid årets slut	2 878 135	2 873 885

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2024-03-30	1,13 %	2 957 288	2 990 424
Stadshypotek	2025-12-01	1,39 %	2 988 227	3 019 683
Stadshypotek	2027-03-01	1,87 %	2 903 412	2 934 216
Stadshypotek	2023-06-01	1,23 %	3 160 922	3 193 678
Stadshypotek	2024-06-01	1,25 %	1 930 000	1 950 000
Totala skulder på bokslutsdagen			13 939 849	14 088 001
 Nästa års amortering			-148 152	-148 152
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-592 608	-592 608
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			13 199 089	13 347 241
 Totala skulder på bokslutsdagen			13 939 849	14 088 001
Avgår kortfristig del			-3 276 318	-3 051 564
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			10 663 531	11 036 437

lll

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	148 152	148 152
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 128 166	2 903 412
	<u>3 276 318</u>	<u>3 051 564</u>

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	6 319	786
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 727	268
Övriga kortfristiga skulder	-510	-
	<u>8 536</u>	<u>1 054</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	-	16 095
Sociala avgifter	-	4 830
Räntor	10 852	10 020
Förutbetalda avgifter/hyror	298 808	282 934
Borevision	10 370	9 690
Föreningsvald revisor	-	4 011
El	13 675	14 378
Fjärrvärme	109 372	111 412
Bilfrakt	36 904	12 050
	<u>479 981</u>	<u>465 420</u>

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	18 565 000	18 565 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>18 565 000</u>	<u>18 565 000</u>

Eventalförpliktelser


Inga

Inga

Skelleftehamn 2023 - 05 08


Sune Marklund


Lars-Anders Wikström


Britt-Marie Westin


Stefan Lundström


Evelina Nordlöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 19


Willy Stenborg
Av föreningen vald revisor


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hamnen i Skellefteå, org.nr. 769602-2677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hamnen i Skellefteå för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hamnen i Skellefteå för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Skellefteå den 8/5 2023

19/5 2023


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



Willy Stenborg
Av föreningen vald revisor