

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Höder
Org nr: 794700-0274



Brf Höder

inbjuder till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: onsdagen den 31 maj 2023, kl. 18:30

Plats: Tietoevry, Ljuskården

Ärenden § 32 i stadgarna

**VÄLKOMNA!
/STYRELSEN**



Dagordning ordinarie föreningsstämma onsdag 31 maj 2023

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordning
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare och rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Ärende som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 §
18. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Höder får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1959. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-26.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 190% till 91%.

I resultatet ingår avskrivningar med 138 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -64 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 220 m², vilket motsvarar 9 % av fastighetens totala yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Höder 2 i Skellefteå kommun. Fastigheternas adress är Köpmangatan 16A, B och C.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök/kokvrå	8
2 rum och kök	3
3 rum och kök	9
4 rum och kök	5
5 rum och kök	3
6 rum och kök	1
Totalt	29

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	3
Garageplatser	22
Garageplatser, MC	3

Bostäder bostadsrätt	1 901 m ²
Bostäder hyresrätt	26 m ²
Total bostadsarea	1 927 m ²

Total lokalarea 446 m²

Årets taxeringsvärde	28 407 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 615 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 124 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningen har ingen aktuell underhållsplan, underhållsplanen upprättas på beställning av föreningen. Årets avsättning till underhållsfonden uppgår till 200 000kr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Holmström	Ordförande	2023
Karina Salomonsson	Ledamot	2023
Benny Brännström	Ledamot	2023
Alexander Simonsson	Ledamot	2023
Lars Johansson	Ledamot	2023
Anders Bergström	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Burman	Suppleant	2023
Stina Berglund	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 tecknades avtal om ombyggnation som innebär två nya bostadslägenheter samt utbyggnad och inglasning av balkonger. Avtalet omfattar även underhåll av fasad, tak ventilationssystem samt medialeverans. Projektet förväntas vara klart under våren 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-01-01 då den höjdes med 11,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr) (1901 kvm)	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	2 099	2 933	1 415	1 673	1 675
Årets resultat	-203	1 185	-66	67	361
Balansomslutning	29 964	18 521	8 958	8 203	8 481
Soliditet %	17	29	46	52	49
Likviditet %	91	190	1 773	583	365
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	664	204	399	581	581
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	591	582	610	503	462
Ränta, kr/m ²	178	35	29	28	31
Underhållsfond, kr/m ²	1 639	1 514	1 577	1 546	493
Lån, kr/m ²	12 810	5 036	2 464	1 884	1 928

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Likviditet: Beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

4

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	160 000	2 878 513	1 123 510	1 185 364
Överföring från inre reparationsfond		36 508		
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 185 364	-1 185 364
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-202 523
Vid årets slut	160 000	3 115 021	2 108 874	-202 523

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 308 874
Årets resultat	-202 523
Årets fondavsättning enligt budget	-200 000
Summa	1 906 352

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 906 352

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

6

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 052 678	1 091 630
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 485	1 841 196
Summa rörelseintäkter		2 099 163	2 932 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 123 609	-1 226 154
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 562	-280 451
Personalkostnader	Not 6	-34 855	-34 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-138 365	-138 365
Summa rörelsekostnader		-1 583 391	-1 679 745
Rörelseresultat		515 771	1 253 082
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 704	154
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-722 997	-67 871
Summa finansiella poster		-718 294	-67 717
Resultat efter finansiella poster		-202 523	1 185 364
Årets resultat		-202 523	1 185 364

6

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 755 344	6 893 709
Pågående ny- och ombyggnation	Not 11	22 537 475	4 487 174
Summa materiella anläggningstillgångar		29 292 819	11 380 883
Summa anläggningstillgångar		29 292 819	11 380 883
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 642	60
Övriga fordringar	Not 13	197 581	2 008 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	92 388	89 520
Summa kortfristiga fordringar		294 611	2 098 352
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	70 217	70 217
Summa kortfristiga placeringar		70 217	70 217
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	306 632	4 971 070
Summa kassa och bank		306 632	4 971 070
Summa omsättningstillgångar		671 460	7 139 639
Summa tillgångar		29 964 279	18 520 522

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	160 000	160 000	
Fond för yttre underhåll	3 115 021	2 878 513	
Summa bundet eget kapital	3 275 021	3 038 513	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 108 874	1 123 510	
Årets resultat	-202 523	1 185 364	
Summa fritt eget kapital	1 906 352	2 308 874	
Summa eget kapital	5 181 373	5 347 387	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 043 526	9 415 206
Summa långfristiga skulder		24 043 526	9 415 206
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	309 180	159 180
Leverantörsskulder	Not 18	107 536	3 281 573
Övriga skulder	Not 19	9 135	36 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	313 529	280 668
Summa kortfristiga skulder		739 380	3 757 929
Summa eget kapital och skulder		29 964 279	18 520 522

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Markanläggningar	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	10
Standardförbättringar	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

4

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 261 958	388 272
Hyror, lokaler	579 496	562 108
Hyror, garage	165 600	135 000
Hyror, övriga	3 000	21 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 700	-14 750
Vattenavgifter	1 813	0
Elavgifter	56 511	0
Summa nettoomsättning	2 052 678	1 091 630

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Balkonginglasning	43 362	0
Övriga ersättningar	2 643	8 092
Övriga rörelseintäkter	480	1 833 104
Summa övriga rörelseintäkter	46 485	1 841 196

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-120 000
Reparationer	-124 461	-173 411
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-84 121	-78 301
Försäkringspremier	-19 721	-18 537
Kabel- och digital-TV	-41 936	-36 422
Serviceavtal, hissar	-10 798	-10 002
Obligatoriska besiktningar, hissbesiktning	-7 925	0
Bevakningskostnader	-7 354	-6 710
Snö- och halkbekämpning	0	-2 015
Förbrukningsinventarier	-7 030	-4 690
Fordons- och maskinkostnader	0	-5 075
Vatten	-129 482	-140 371
Fastighetsel	-191 412	-145 546
Uppvärmning	-410 830	-384 768
Sophantering och återvinning	-82 052	-84 062
Förvaltningsarvode drift	-6 488	-16 244
Summa driftskostnader	-1 123 609	-1 226 154

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-243 209	-247 321
Arvode, yrkesrevisorer	-12 000	0
Övriga förvaltningskostnader	-15 029	-14 565
Kreditupplysningar	-114	-579
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 374	-8 568
Serviceavgifter	-9 008	-9 008
Bankkostnader	-2 100	0
Övriga externa kostnader	-1 728	-410
Summa övriga externa kostnader	-286 562	-280 451

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-26 500	-28 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Pensionskostnader	0	1 851
Sociala kostnader	-7 355	-7 626
Summa personalkostnader	-34 855	-34 775

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-17 592	-17 592
Avskrivning Markanläggningar	-61 959	-61 959
Avskrivning Markinventarier	-5 319	-5 319
Avskrivningar tillkommande utgifter	-53 495	-53 495
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-138 365	-138 365

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 466	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	12	154
Övriga ränteintäkter	226	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 704	154

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-338 840	-67 484
Övriga räntekostnader	-57	-387
Övriga finansiella kostnader	-384 100	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-722 997	-67 871

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 759 240	1 759 240
Tillkommande utgifter	5 349 478	5 349 478
Markanläggning	1 239 180	1 239 180
Markinventarier	53 188	53 188
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 401 086	8 401 086
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-194 845	-177 253
Tillkommande utgifter	-592 486	-538 991
Markanläggningar	-712 678	-650 719
Markinventarier	-7 368	-2 049
	-1 507 377	-1 369 012
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-17 592	-17 592
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-53 495	-53 495
Årets avskrivning markanläggningar	-61 959	-61 959
Årets avskrivning markinventarier	-5 319	-5 319
	-138 365	-138 365
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 645 742	-1 507 377
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 755 344	6 893 709
Varav		
Byggnader	1 546 803	1 564 395
Tillkommande utgifter	4 703 497	4 756 992
Markanläggningar	464 543	526 502
Markinventarier	40 501	45 820
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 400 000	19 016 000
Lokaler	4 007 000	3 599 000
Totalt taxeringsvärde	28 407 000	22 615 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 150 000</i>	<i>16 610 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 257 000</i>	<i>6 005 000</i>



Not 11 Pågående ny- och ombyggnation

	2022-12-31	2021-12-31
Ombyggnadsprojekt	22 537 475	4 487 174
Vid årets slut	22 537 475	4 487 174

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2	60
Kundfordringar	4 640	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 642	60

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	85 763	91 583
Skattekonto	111 818	110 716
Momsfordringar	0	6 473
Andra kortfristiga fordringar	0	1 800 000
Summa övriga fordringar	197 581	2 008 772

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 491	19 721
Förutbetalda driftkostnader	719	601
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 802	59 826
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 376	9 372
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 388	89 520

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Bostadsrättslägenhet	70 217	70 217
Summa övriga kortfristiga placeringar	70 217	70 217

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	306 632	4 971 070
Summa kassa och bank	306 632	4 971 070

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	24 352 706	9 574 386
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-309 180	-159 180
Långfristig skuld vid årets slut	24 043 526	9 415 206

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,00%	Rörligt	0,00	5 000 000,00	12 500,00	4 987 500,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2023-03-01	875 697,00	0,00	9 100,00	866 597,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-09-01	345 000,00	0,00	24 000,00	321 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2025-01-30	539 864,00	0,00	5 980,00	533 884,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2026-03-01	887 125,00	0,00	18 500,00	868 625,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	762 700,00	0,00	27 600,00	735 100,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2027-01-30	0,00	5 000 000,00	37 500,00	4 962 500,00
STADSHYPOTEK	3,48%	2027-06-30	0,00	5 000 000,00	12 500,00	4 987 500,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2028-06-30	1 164 000,00	0,00	24 000,00	1 140 000,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2029-12-01	5 000 000,00	0,00	50 000,00	4 950 000,00
Summa			9 574 386,00	15 000 000,00	221 680,00	24 352 706,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2023 (nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2023. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	103 370	136 480
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 166	3 145 093
Summa leverantörsskulder	107 536	3 281 573

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	0	36 508
Skuld för moms	9 135	0
Summa övriga skulder	9 135	36 508

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	61 412	10 619
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 889	1 814
Upplupna elkostnader	48 584	21 056
Upplupna värmekostnader	51 645	89 400
Upplupna kostnader för renhållning	2 110	2 843
Upplupna revisionsarvoden	12 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	92
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	133 890	154 843
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	313 529	280 668

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	24 600 000	9 600 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

4

Styrelsens underskrifter

Skellefteå 26/4 -23

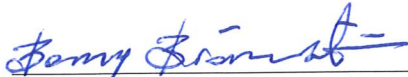
Ort och datum



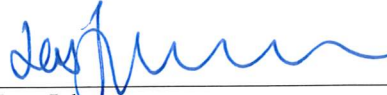
Peter Holmström



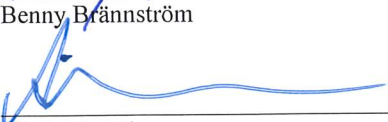
Karina Salomonsson



Benny Brännström



Lars Johansson



Alexander Simonsson



Anders Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/4 2023

KPMG AB



Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Höder, org. nr 794700-0274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Höder för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7 mars 2022 med omodifierade uttalanden 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 upp-lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsred 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Höder för år 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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, 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaperna. 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 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 28/4 2023

KPMG AB



Gunnar Karlsson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Höder

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Höder i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

