

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Höder
Org nr: 794700-0274





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Höder får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras samt ett rörligt lån, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 72% till 512%.

I resultatet ingår avskrivningar med 164 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 316 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Totalt 31



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	3
Garageplatser	22
Garageplatser, MC	3

Bostäder bostadsrätt	1 991 m ²
Bostäder hyresrätt	90 m ²
Total bostadsarea	2 081 m ²
Total lokalarea	446 m ²

Årets taxeringsvärde	28 407 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 407 000 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 96 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 i dagsläget ingen underhållsplan, årets avsättning uppgår i enlighet med budget 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	2024
Karina Salomonsson	Sekreterare	2024
Alexander Simonsson	Ledamot	2024
Benny Brännström	Ledamot	2024
Lars Johansson	Ledamot	2024
Per Berglund	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Bergström	Suppleant	2024
Martin Burman	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har projektet med ombyggnationen fortlöpt. Två nya lägenheter har färdigställts, varav en av dessa har sålts under året och den andra hyrts ut. Resterande del av projektet förväntas bli helt klart under 2024.

Medlemsinformation

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

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-02-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 710 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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



Flerårsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 281	2 053	1 092	1 405	1 653
Resultat efter finansiella poster	152	-203	1 185	-66	67
Soliditet %	27	17	29	46	52
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	61	62	13	54	66
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	740	687	204	399	581
Energikostnad kr/kvm	274	308	283	255	243
Sparande kr/kvm	125	-27	608	24	79
Skuldsättning kr/kvm	9 515	10 262	4 035	1 974	1 509
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 076	12 810	5 036	2 464	1 883
Räntekänslighet %	16,3	18,7	24,7	6,2	3,2

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. I detta fall avgift för balkong.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	160 000	0	3 115 021	2 108 874	-202 523
Disposition enl. årsstämmobeslut				-202 523	202 523
Reservering underhållsfond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	5 749	3 744 251			
Årets resultat					151 732
Vid årets slut	165 749	3 744 251	3 315 021	1 706 352	151 732

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 906 352
Årets resultat	151 732
Årets fondreservering enligt budget	-200 000
Summa	1 858 084

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 858 084**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 280 740	2 052 678
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 288	46 485
Summa rörelseintäkter		2 400 028	2 099 163
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 103 312	-1 123 609
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 426	-286 562
Personalkostnader	Not 6	-41 638	-34 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-164 320	-138 365
Summa rörelsekostnader		-1 631 696	-1 583 391
Rörelseresultat		768 332	515 771
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 040	4 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-621 639	-722 997
Summa finansiella poster		-616 600	-718 294
Resultat efter finansiella poster		151 732	-202 523
Årets resultat		151 732	-202 523



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 462 085	6 755 344
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	18 889 567	22 537 475
Summa materiella anläggningstillgångar		29 351 652	29 292 819
Summa anläggningstillgångar		29 351 652	29 292 819
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		65 987	4 642
Övriga fordringar		195 982	197 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 728	92 388
Summa kortfristiga fordringar		340 697	294 611
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		70 217	70 217
Summa kortfristiga placeringar		70 217	70 217
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 894 512	306 632
Summa kassa och bank		3 894 512	306 632
Summa omsättningstillgångar		4 305 426	671 460
Summa tillgångar		33 657 078	29 964 279



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 910 000	160 000	
Fond för yttre underhåll	3 315 021	3 115 021	
Summa bundet eget kapital	7 225 021	3 275 021	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 706 352	2 108 874	
Årets resultat	151 732	-202 523	
Summa fritt eget kapital	1 858 084	1 906 352	
Summa eget kapital	9 083 105	5 181 373	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	18 573 846	24 043 526
Summa långfristiga skulder		18 573 846	24 043 526
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 469 680	309 180
Leverantörsskulder		159 794	107 536
Övriga skulder		16 530	9 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		354 123	313 529
Summa kortfristiga skulder		6 000 127	739 380
Summa eget kapital och skulder		33 657 078	29 964 279



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	151 732	-202 523
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	164 320	138 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	316 052	-64 158
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-46 086	1 803 740
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	100 247	-3 168 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	370 213	-1 428 966
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-223 153	-18 050 300
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-223 153	-18 050 300
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-309 180	14 778 320
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	3 750 000	0
Överföring från inre fond till underhållsfond	0	36 508
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 440 820	14 814 828
Årets kassaflöde	3 587 880	-4 664 438
Likvidamedel vid årets början	306 632	4 971 070
Likvidamedel vid årets slut	3 894 512	306 632



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.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 415 171	1 261 958
Hyror, bostäder	44 710	0
Hyror, lokaler	635 580	579 496
Hyror, garage	158 380	165 600
Hyror, övriga	0	3 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 000	-15 700
Vattenavgifter	1 707	1 813
Elavgifter	31 192	56 511
Summa nettoomsättning	2 280 740	2 052 678

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Balkonginglasning	57 816	43 362
Övriga ersättningar	10 092	2 643
Övriga rörelseintäkter	51 380	480
Summa övriga rörelseintäkter	119 288	46 485

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-95 589	-124 461
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 329	-84 121
Försäkringspremier	-21 491	-19 721
Kabel- och digital-TV	-101 110	-41 936
Serviceavtal	0	-10 798
Obligatoriska besiktningar	-5 523	-7 925
Bevakningskostnader	-8 629	-7 354
Förbrukningsinventarier	-2 996	-7 030
Vatten	-150 071	-129 482
Fastighetsel	-213 226	-191 412
Uppvärmning	-329 024	-410 830
Sophantering och återvinning	-85 096	-82 052
Förvaltningsarvode drift	-1 230	-6 488
Summa driftskostnader	-1 103 312	-1 123 609



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-233 769	-243 209
Arvode, yrkesrevisorer	-20 500	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-1 477	-15 029
Kreditupplysningar	0	-114
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 571	-3 374
Serviceavgifter	0	-9 008
Bankkostnader	-2 545	-2 100
Advokat och rättegångskostnader	-53 438	0
Övriga externa kostnader	-3 128	-1 728
Summa övriga externa kostnader	-322 426	-286 562

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-32 500	-26 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 000
Sociala kostnader	-9 138	-7 355
Summa personalkostnader	-41 638	-34 855

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-43 548	-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	-164 320	-138 365

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	245	4 466
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 185	12
Övriga ränteintäkter	3 609	226
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 040	4 704



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-621 564	-338 840
Övriga räntekostnader	-75	-57
Övriga finansiella kostnader	0	-384 100
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-621 639	-722 997

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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
	8 401 086	8 401 086
Årets anskaffningar		
Byggnader	3 871 061	0
	3 871 061	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 272 147	8 401 086

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-212 438	-194 845
Tillkommande utgifter	-645 981	-592 486
Markanläggningar	-774 637	-712 678
Markinventarier	-12 687	-7 368
	-1 645 742	-1 507 377
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-43 548	-17 592
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-53 495	-53 495
Årets avskrivning markanläggningar	-61 959	-61 959
Årets avskrivning markinventarier	-5 319	-5 319
	-164 321	-138 365
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 810 064	-1 645 742

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	5 374 315	1 546 803
Tillkommande utgifter	4 650 003	4 703 497
Markanläggningar	402 584	464 543
Markinventarier	35 183	40 501

Taxeringsvärden

Bostäder	24 400 000	24 400 000
Lokaler	4 007 000	4 007 000
Totalt taxeringsvärde	28 407 000	28 407 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 150 000</i>	<i>20 150 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 257 000</i>	<i>8 257 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Ombyggnadsprojekt	18 889 567	22 537 475
Vid årets slut	18 889 567	22 537 475

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	24 043 526	24 352 706
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-309 180	-309 180
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 160 500	-
Långfristig skuld vid årets slut	18 573 846	24 043 526

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-02-22	4 987 500,00	0,00	50 000,00	4 937 500,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-09-01	321 000,00	0,00	24 000,00	297 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2025-01-30	533 884,00	0,00	5 980,00	527 904,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2026-03-01	868 625,00	0,00	18 500,00	850 125,00
STADSHYPOTEK	4,51%	2026-03-01	866 597,00	0,00	9 100,00	857 497,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	735 100,00	0,00	27 600,00	707 500,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2027-01-30	4 962 500,00	0,00	50 000,00	4 912 500,00
STADSHYPOTEK	3,48%	2027-06-30	4 987 500,00	0,00	50 000,00	4 937 500,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2028-06-30	1 140 000,00	0,00	24 000,00	1 116 000,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2029-12-01	4 950 000,00	0,00	50 000,00	4 900 000,00
Summa			24 352 706,00	0,00	309 180,00	24 043 526,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 4 937 500 kr och 297 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	24 600 000	24 600 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Skellefteå, enligt digital signatur

Ort och datum

Peter Holmström

Karina Salomonsson

Alexander Simonsson

Benny Brännström

Lars Johansson

Per Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höder 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 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 BRF Höder för år 2023 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 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, 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 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 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 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.

Örnsköldsvik den

KPMG AB

Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557516587143

Document

Årsredovisning 307955 för sign

Main document

22 pages

Initiated on 2024-05-02 08:00:35 CEST (+0200) by Karin Jonsson (KJ)

Finalised on 2024-05-03 09:28:24 CEST (+0200)

Initiator

Karin Jonsson (KJ)

Riksbyggen

karin.jonsson@riksbyggen.se

Signatories

<p>Peter Holmström (PH) BRF Höder peter.holmstrom@tietoevry.com Signed 2024-05-02 15:57:41 CEST (+0200)</p>	<p>Karina Salomonsson (KS) BRF Höder Karina.Salomonsson@regionvasterbotten.se Signed 2024-05-02 10:30:36 CEST (+0200)</p>
<p>Alexander Simonsson (AS) RBF Höder alexander.simonsson@bjurfors.se Signed 2024-05-02 09:43:11 CEST (+0200)</p>	<p>Benny Brännström (BB) BRF Höder bennybr31151@gmail.com Signed 2024-05-02 11:40:42 CEST (+0200)</p>
<p>Lars Johansson (LJ) BRF Höder lars.andre.johansson@gmail.com Signed 2024-05-02 15:50:35 CEST (+0200)</p>	<p>Per Berglund (PB) BRF Höder per@malerietab.se Signed 2024-05-02 12:29:15 CEST (+0200)</p>
<p>Frida Kolbäck (FK) KPMG AB Frida.Kolback@kpmg.se Signed 2024-05-03 09:28:24 CEST (+0200)</p>	



Verification

Transaction 09222115557516587143

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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, fastighetservice 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.

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

