



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Oden i Boden
798500-0459

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Oden i Boden, 798500-0459 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 fastigheten Sigun 8 i Bodens Kommun. På fastigheten har under 1987 uppförts hus med adresserna Lilla Nygatan 5, 7, 9A, 9B och 9C och innehåller 42 bostadsrätter. På föreningens fastigheter finns 20 garageplatser och 20 parkeringar med eluttag för motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i IF. I föreningens fastighetsförsäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m2
2 rum och kök	18	1 160
3 rum och kök	18	1 464
4 rum och kök	6	658,9
Bostäder	42	3 282,9
Garageplatser	20	
Parkeringsplatser	20	

Underhåll

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

Gjorda investeringar och underhåll

2009	Byte tvättmaskin
2010	Ombyggnation innergård, ny armatur garage och soprum
2011	Besiktning garage
2012	Delvis utbyte takpannor, mellanväggar garage, nytt låssystem garage
2014	Byte av ventilation och värmeväxlare
2016	Underhåll av kvartersgården
2017	Ombyggnation av bastu till skyddsrum
2018	Byte av takpannor
2019	Asfaltering på innergården, byte av hängrännor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört följande större underhåll och investeringar.

- Byte lägenhetsdörrar

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2022. Inom de närmsta åren planerar styrelsen för upprustning av entrépartier och uteplats.

elle

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5% fr.o.m. 2013-07-01 med anledning av den förestående ventilationsombyggnaden. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 756 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet per år av lägenhetsinnehavaren.

Årets avsättning till underhållsfond 71 000 överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Thorsten Holmqvist	ordförande
Stig Ekman	ledamot
Maria Johansson	ledamot
Lovisa Gullberg	utsedd av HSB Norr

Suppleanter:

Ronny Stenman
Per Wickberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Thorsten Holmqvist samt suppleanterna Ronny Stenman och Per Wickberg.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thorsten Holmqvist, Stig Ekman och Maria Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ivan Glanberg med Eva Isaksson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor. Bodens kommun har utsett Jenny Sundqvist till kommunal revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Helena Toivonen och Greta Ekman, med Helena Toivonen som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs stämma

Representanter på HSB Norrs stämma är Thorsten Holmqvist samt Per Wickberg som suppleant.

Studie och fritidsverksamhet

Föreningen har anordnat en julfest under räkenskapsåret.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24 Vid stämman deltog 17 medlemmar varav 13 röster. Inga motioner hade inkommit till stämman.

Handwritten signature

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi, Boden energi
Fjärrvärme	Boden energi
Grönyteskötsel	TREAB

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 56 (57) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	2 591	2 596	2 590	2 601	2 609
Resultat efter fin.poster i tkr	488	662	729	641	606
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	756	756	756	756	756
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	381	357	324	338	325
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 869	4 090	4 300	4 469	4 597
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,3	1,6	1,9	2,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	313	306	284	274	265
Sparande, kr/m2 totalyta*	326	337	358	329	341
Soliditet i %**	42,6	40	37,1	34,3	31,9

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 703 252 kr. Under året har föreningen amorterat 722 668 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 18 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 423 004	1 005 924	6 167 497	662 142
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-24			662 142	-662 142
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-48 944	48 944	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		71 000	-71 000	
Årets resultat				488 050
Vid årets slut	1 423 004	1 027 980	6 807 583	488 050

Handwritten signature

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 807 583
Årets resultat	488 050
Totalt att disponera	7 295 632

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	7 295 632
--------------------------------	------------------

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

Jelen
...

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	2 591 170	2 595 965
Övriga rörelseintäkter	3	8 842	18 613
		<u>2 600 012</u>	<u>2 614 578</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 249 338	-1 173 354
Underhåll		-48 944	-
Övriga externa kostnader	5	-28 401	-74 373
Personalkostnader	6	-82 405	-80 088
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-451 839	-444 550
Övriga rörelsekostnader	8	-82 283	-
		<u>-1 943 210</u>	<u>-1 772 366</u>
Rörelseresultat		656 802	842 212
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	106	114
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-168 858	-180 184
		<u>-168 752</u>	<u>-180 070</u>
Resultat efter finansiella poster		488 050	662 142
Resultat före skatt		488 050	662 142
Årets resultat	11	488 050	662 142

Handwritten signature

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	12,23	18 631 237	18 519 097
Inventarier	13	4 185	7 323
		<u>18 635 422</u>	<u>18 526 420</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		18 635 922	18 526 920
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 190
Avräkning HSB Norr ek för		4 155 206	4 535 872
Övriga fordringar	14	8 354	5 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	65 737	61 341
		<u>4 229 297</u>	<u>4 604 074</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	4 324	6 456
Summa omsättningstillgångar		4 233 621	4 610 530
SUMMA TILLGÅNGAR		22 869 543	23 137 450

WMM

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		1 423 004	1 423 004
Yttre underhållsfond	17	1 027 981	1 005 924
		<u>2 450 985</u>	<u>2 428 928</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 807 583	6 167 497
Årets resultat		488 050	662 142
		<u>7 295 633</u>	<u>6 829 639</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		9 746 618	9 258 567
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	11 980 584	12 703 252
		<u>11 980 584</u>	<u>12 703 252</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	722 668	722 668
Leverantörsskulder		17 887	98 738
Aktuell skatteskuld		3 260	10 442
Fond för inre underhåll	20	4 713	4 713
Övriga skulder	21	40 390	41 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	353 423	297 627
		<u>1 142 341</u>	<u>1 175 631</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 869 543	23 137 450

Handwritten signature

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 1,7% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

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%.

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. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Ulla

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	2 481 012	2 481 012
Hysesintäkter	91 050	91 185
Intäkter el	16 853	13 311
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 300	10 457
Intäkter gemensamhetsutrymmen	400	-
Avgiftsbortfall	-3 445	-
	2 591 170	2 595 965

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar m.m.	8 842	18 613
	8 842	18 613

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	130 662	75 583
Snöröjning och halkbekämpning	92 965	91 885
Reparationer	49 892	69 954
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	109 179	109 827
Uppvärmning	276 522	273 119
Vatten	170 546	153 058
Renhållning	96 121	76 423
Förvaltningskostnader	125 094	131 047
Försäkring	45 362	44 518
Fastighetsskatt/avgift	68 078	63 038
Kommunikation och media		
Datakommunikation	63 000	62 999
Kabel-TV	21 917	21 903
	1 249 338	1 173 354

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier, mm	656	41 465
Telefon och porto mm	4 198	3 974
Bolagsverket, övrigt		7 809
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	23 547	21 125
	28 401	74 373

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	30 600	32 200
Vicevärd	32 000	32 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	1 000
Övriga personalkostnader	6 585	2 335
Sociala kostnader	12 220	12 553
	82 405	80 088

Vicevärd har varit Stig Ekman.

Stig Ekman

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader och markanläggningar	437 489	428 677
Inventarier	3 139	4 661
Markinventarier	11 211	11 212
	<u>451 839</u>	<u>444 550</u>

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Restvärdesavskrivning dörrar	82 283	-
	<u>82 283</u>	<u>-</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	106	114
Summa	<u>106</u>	<u>114</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	168 790	180 117
Övriga finansiella kostnader	68	67
Summa	<u>168 858</u>	<u>180 184</u>

Not 11 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	488 050	662 142
Reservering till yttre underhållsfond	-71 000	-72 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	48 943	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>465 993</u>	<u>590 142</u>

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

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	24 964 242	24 964 242
- Årets anskaffningar - dörrar	643 125	-
-Årets utrangeringar	-100 000	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader och markanläggningar	<u>25 507 367</u>	<u>24 964 242</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 122 236	-6 682 347
-Årets utrangering, dörrar	17 717	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-448 702	-439 889
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-7 553 221</u>	<u>-7 122 236</u>
Bokfört värde byggnader	<u>17 954 146</u>	<u>17 842 006</u>
Bokfört värde mark	<u>677 091</u>	<u>677 091</u>
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>18 631 237</u>	<u>18 519 097</u>
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1987):	19 572 000	16 776 000
Taxeringsvärde mark:	4 640 000	4 230 000

ellu

Not 13 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	96 077	96 077
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	96 077	96 077
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-88 754	-84 093
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 138	-4 661
Summa ackumulerade avskrivningar	-91 892	-88 754
Planenligt restvärde vid årets slut	4 185	7 323

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	852	
Skattekonto	7 502	5 671
	8 354	5 671

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	49 649	45 362
Bredband	10 500	10 500
Tele 2 kabel-tv	5 483	5 479
HSB Norr påminnelseavgift	105	-
	65 737	61 341

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	4 324	6 456
	4 324	6 456

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 005 924	933 924
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	71 000	72 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-48 943	-
Fondbehållning vid årets slut	1 027 981	1 005 924

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2026-01-25	1,01%	3 612 956	3 912 956
Swedbank	2024-03-25	1,59%	4 047 984	4 170 652
Swedbank	2025-02-25	1,26%	5 042 312	5 342 312
Totala skulder på bokslutsdagen			12 703 252	13 425 920
Nästa års amortering			-722 668	-722 668
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 890 672	-2 890 672
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			9 089 912	9 812 580
Totala skulder på bokslutsdagen			12 703 252	13 425 920
Avgår kortfristig del			-722 668	-722 668
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			11 980 584	12 703 252

ulu

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	722 668	722 668
	<u>722 668</u>	<u>722 668</u>

Not 20 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	4 713	6 108
Uttag under året	-	-1 395
Vid årets slut	<u>4 713</u>	<u>4 713</u>

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	28 170	28 890
Upplupna arbetsgivaravgifter	12 220	12 553
	<u>40 390</u>	<u>41 443</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	20 734	21 806
Förutbetalda avgifter/hyror	206 295	207 358
Borevision	12 600	11 200
El	12 156	12 230
Fjärrvärme	38 500	37 510
Snöröjning	8 138	7 523
Övrigt, gräsklippning	55 000	-
	<u>353 423</u>	<u>297 627</u>

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	15 652 000	15 652 000
	<u>15 652 000</u>	<u>15 652 000</u>

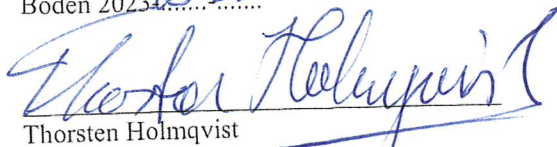
Eventalförpliktelser

Inga Inga

skul

Underskrifter

Boden 2023-^{03 22}.....


Thorsten Holmqvist


Stig Ekman


Maria Johansson


Lovisa Gullberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-^{04 11}.....


Ivan Glanberg
Av föreningen vald revisor


Anna Maria Christiansson
av HSB Riksförbund utsedd revisor


Jenny Sundqvist
Av Bodens Kommun utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Oden i Boden, org.nr. 798500-0459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Oden i Boden 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. Revisorernas 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, förfälskning, 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 Oden i Boden 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 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. 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 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:

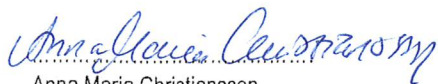
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

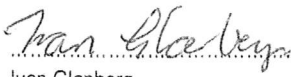
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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.

Boden den 11/4 2023



Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ivan Glanberg
Av föreningen vald revisor



Jenny Sundqvist
Av Bodens Kommun utsedd revisor