



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB:s Brf Bandyvallen i Boden**  
798500-0426

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Bandyvallen i Boden, 798500-0426 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### 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.

Föreningens fastigheter är belägna i kv. Pilen 5 och Häggen 15 i Bodens kommun med adresser Ringvägen 25 och 28.

Husen färdigställdes år 1965 för en sammanlagd produktionskostnad av 5 959 000 kronor och innehåller 96 bostäder om 6 102 m<sup>2</sup> samt 7 lokaler om 82,3 m<sup>2</sup>. Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Norrbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

### Föreningens ytor fördelar sig enligt följande sammanställning

<i>Bostadsrättslägenheter</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m<sup>2</sup></i>
1 rum och kök	36	1 470
2 rum och kök	18	1 164
3 rum och kök	36	2 862
4 rum och kök	6	606
Summa bostadsrättslägenheter	96	6 102
<i>Övriga uthyrningsbara ytor</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m<sup>2</sup></i>
Lokaler	7	82
Garageplatser i varmgarage	28	493
Garageplatser i kallgarage	24	369
Summa övriga uthyrningsbara utrymmen	59	944
<b>Föreningens totala uthyrningsbara ytor</b>	<b>155</b>	<b>7 046</b>
Bilplatser med motorvärmare	14	

**Underhåll & investeringar**

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

*Tidigare gjorda underhåll*

2008	Frånluftsdon i tvättstugorna, armaturer i soprum, ny stolpbelysning, ny lekutrustning till lekpark, nytt låssystem, 2 nya tvättmaskiner
2010	Ny golvbeläggning och luftmixdon i grovtvättstuga
2011	Cykelrum renoverat, nya tak över balkonger, fasadsprickor åtgärdade, nya lås till garagen
2013	Nya telefoner till hissarna, motorvärmarruttag på cykelbod, byte fläkt på tak
2015	Nya armaturer i källarförråd, ny parkering och ny plantering
2016	Ny torktumlare
2017	Renoverat bastu, 4 nya torkskåp, ny golvmatta i samlingslokal och övernattningsrum
2018	Asfaltering, Målning av samtliga husgrunder, 2 st. nya tvättmaskiner
2019	Renoverat alla fasader med nya fogar, renoverat innertak på källarplanet
2020	Kodlås med automatöppnare, dubbeldörr till pannrum, ventiler
2021	Målning av trapphus på källarplan

*Tidigare gjorda investeringar*

1999	Ombyggnation byggnad	2018	Byte av papptak på samtliga fastigheter
2009	Fönsterbyte	2019	Byte av el i alla lägenheter till 3-fas
2009	Två nya sopstationer	2020	Installerat tappvattenrening, golv i källargarage samt nya balkongplåtar
2010	Balkongrenovering		
2010	Nybyggnad kallgarage	2021	8 motorvärmarrplatser är ombyggda till ett nytt kallgarage för 8 bilplatser, Installation av laddstolpe
2011	Postboxar		
2013	Re-lining avloppsstammar		
2015	Renovering av innertak på balkonger		

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen oktober 2023. Vid besiktningen konstaterades det att det inte fanns något speciellt att anmärka på.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen: målning och övriga sedvanliga underhållsåtgärder i enlighet med underhållsplanen.

**Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast 2021-10-01. Föreningen bort "diverse tillägg" och fördelade det på årsavgiften istället. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2% fr.o.m 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick under räkenskapsåret till i genomsnitt 691 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 2 500 kr vid tecknade av avtalet av lägenhetsinnehavaren.

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Tommy Bergdahl	ordförande
Jonny Åman	vice ordförande
Else-Britt Johansson	ledamot, sekreterare
Gun Norberg	ledamot, miljöansvarig
Gunilla Lantz	ledamot, studieansvarig
Lars-Åke Nilsson	ledamot, vicevärd

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Tommy Bergdahl, Else-Britt Johansson och Lars-Åke Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Tommy Bergdahl, Jonny Åman, Else-Britt Johansson och Lars-Åke Nilsson, två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Siw Söderlund, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

**Valberedning**

Valberedningen har varit Steven Lageskår och Göran Lindström med Steven Lageskår som sammankallande.

**Studie och fritidsverksamhet**

Studieverksamheten: Utbildning i hjärt och lungräddning och utbildning mobiltelefoni.

Fritidsverksamhet: Smmankomster (surströmming, våffelkväll, grillkväll, julbord, glöggprovning, info brott och polis, resa till Piteå och kamratträffar).

**Representanter på HSB Norrs stämma**

Föreningens representanter på HSB Norrs stämma är Tommy Bergdahl som fullmäktige och Else-Britt Johansson som ersättare

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. Vid stämman deltog 33 medlemmar. Inga inkomna motioner.

Vid stämman fattades beslut att anta HSBs nya normalstadgar, beslut 1 av 2. Beslutet var enhälligt.

**Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-28. Vid extra stämman deltog 12 medlemmar. Extra stämman hölls angående stradgeändring.

Vid stämman fattades beslut att anta HSBs nya normalstadgar, beslut 2 av 2. Beslutet var enhälligt.

**Väsentliga avtal**

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

**Medlemsinformation**

Under året har 5 (6) lägenheter överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 135 (133) 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	4 490	4 460	3 997	3 697	3 711
Resultat efter fin.poster i tkr	423	671	331	936	749
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	691	642	576	546	546
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	90	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	441	467	510	432	431
Energikostnad, kr/m2 totalyta	206	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	193	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	222	224	559	572	585
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,7	1,5	1,5	1,6
Räntekänslighet i %	0,3	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	187	192	137	80	70
Soliditet i %	77,4	77	64,7	64,1	61,8
Sparande, kr/m2 totalyta	180	213	152	244	218

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen ([hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 357 500 kr. Under året har föreningen amorterat 30 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	539 800	165 695	1 185 702	7 375 152	671 444
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-22				671 444	-671 444
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-367 596	367 596	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			500 000	-500 000	
Årets resultat					422 687
	<b>539 800</b>	<b>165 695</b>	<b>1 318 106</b>	<b>7 914 192</b>	<b>422 687</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	7 914 192
Årets resultat	422 687
<b>Totalt att disponera</b>	<b>8 336 879</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>8 336 879</b>
--------------------------------	------------------

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 490 059	4 460 091
Övriga rörelseintäkter	3	175 237	114 776
		<u>4 665 296</u>	<u>4 574 867</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-3 106 171	-2 889 894
Underhåll	5	-367 596	-163 653
Övriga externa kostnader	6	-102 329	-157 341
Personalkostnader	7	-189 956	-169 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-481 271	-481 271
		<u>-4 247 323</u>	<u>-3 862 001</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>417 973</b>	<b>712 866</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9,13	27 698	100
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-22 984	-41 522
		<u>4 714</u>	<u>-41 422</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>422 687</b>	<b>671 444</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>422 687</b>	<b>671 444</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<u>422 687</u>	<u>671 444</u>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,23	10 128 697	10 609 968
		<u>10 128 697</u>	<u>10 609 968</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 129 197</b>	<b>10 610 468</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	1 208
Avräkning HSB Norr ek för		1 010 387	1 088 902
Övriga fordringar	14	8 832	22 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	166 548	153 820
		<u>1 187 080</u>	<u>1 266 881</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	13	2 026 974	-
	16	33 871	1 025 141
		<u>3 247 925</u>	<u>2 292 022</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 377 122</b>	<b>12 902 490</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		539 800	539 800
Upplåtelseavgift		165 695	165 695
Yttre underhållsfond	17	1 318 107	1 185 702
		<u>2 023 602</u>	<u>1 891 197</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		7 914 192	7 375 153
Årets resultat		422 687	671 444
		<u>8 336 879</u>	<u>8 046 597</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****10 360 481**      **9 937 794***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	18,23	-	1 357 500
		-	1 357 500

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	19	1 357 500	30 000
Leverantörsskulder		59 555	64 346
Aktuell skatteskuld		18 704	20 215
Fond för inre underhåll	20	886 150	816 497
Övriga skulder	21	48 881	43 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	645 851	632 551
		<u>3 016 641</u>	<u>1 607 196</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****13 377 122**      **12 902 490**

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	417 973	712 866
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	481 271	481 271
	<u>899 244</u>	<u>1 194 137</u>
Erhållen ränta	27 698	100
Erlagd ränta	-22 984	-41 522
	<u>903 958</u>	<u>1 152 715</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>903 958</b>	<b>1 152 715</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 286	-68 237
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	81 945	-25 391
	<u>987 189</u>	<u>1 059 087</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>987 189</b>	<b>1 059 087</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-15 000
Kortfristig placering	-2 026 974	-
	<u>-2 026 974</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 026 974</b>	<b>-15 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-30 000	-2 067 500
	<u>-30 000</u>	<u>-2 067 500</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-30 000</b>	<b>-2 067 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 069 785</b>	<b>-1 023 413</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 114 043</b>	<b>3 137 456</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 044 258</b>	<b>2 114 043</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	33 871	1 025 141
Avräkning HSB Norr ek för	1 010 387	1 088 902
	<u>1 044 258</u>	<u>2 114 043</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

**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) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

*Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,2% på anskaffningsvärdet.

*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 slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

*Övriga tillgångar och skulder*

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

*Intäkteredovisning*

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 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

*Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

*Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

*Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Årsavgifter*	3 918 744	3 919 704
Hysesintäkter	359 454	322 520
Intäkter el	183 963	188 685
Intäkter bredband	123 264	123 264
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 793	11 816
Intäkter gemensamhetsutrymmen	17 320	14 580
	<b>4 610 538</b>	<b>4 580 569</b>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-120 479	-120 478
	<b>4 490 059</b>	<b>4 460 091</b>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten och värme.

Ett obligatoriskt tillägg tillkommer för bredband och individuell mätning och debitering av hushållsel.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Tillägg årsavgifter	-	240
Övriga intäkter, ersättning SGU	175 237	114 536
	<b>175 237</b>	<b>114 776</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	569 090	561 755
Snöröjning och halkbekämpning	133 806	119 876
Reparationer	212 127	163 296
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	282 637	257 763
Uppvärmning	850 467	784 918
Vatten	317 399	282 951
Renhållning	109 915	103 457
Förvaltningskostnader	223 766	215 794
Försäkring	76 525	74 541
Fastighetsskatt/avgift	149 833	158 947
Kommunikation och media		
Datakommunikation	144 691	135 494
Kabel-TV	35 915	31 102
	<b>3 106 171</b>	<b>2 889 894</b>

**Not 5 Underhåll**

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	41 547	-
Utfört underhåll installationer	80 018	-
Utfört underhåll mark	180 031	92 903
Utfört underhåll garage och parkering	66 000	70 750
	<b>367 596</b>	<b>163 653</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsmtrl, -inventarier, hyra anläggningstillg.	20 236	54 106
Telefon och porto m.m.	8 741	16 546
Kundförluster	240	1 328
Risikkostnader	-	225
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	3 459	2 534
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	69 653	82 602
	<b>102 329</b>	<b>157 341</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	72 012	67 850
Vicevärd	80 100	76 992
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 680	3 680
Övriga personalkostnader	3 390	2 674
Sociala kostnader	18 275	18 646
Utbildning	12 499	-
	<b>189 956</b>	<b>169 842</b>

Vicevärd har varit Lars-Åke Nilsson.

**Not 8 Avskrivningar**

	2023	2022
Byggnader	481 271	481 271
	<b>481 271</b>	<b>481 271</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter Handelsbanken	26 974	-
Övriga ränteintäkter	724	100
	<b>27 698</b>	<b>100</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	22 984	41 392
Övriga finansiella kostnader	-	130
	<b>22 984</b>	<b>41 522</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	422 687	671 444
Reservering till yttre underhållsfond	-500 000	-500 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	367 595	163 653
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>290 282</b>	<b>335 097</b>

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

**Not 12 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	21 401 859	21 386 859
-Årets anskaffningar	-	15 000
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>21 401 859</b>	<b>21 401 859</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 201 891	-10 720 620
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-481 271	-481 271
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 683 162</b>	<b>-11 201 891</b>
Bokfört värde byggnader	9 718 697	10 199 968
Bokfört värde mark	410 000	410 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>10 128 697</b>	<b>10 609 968</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965):	36 897 000	36 897 000
Taxeringsvärde mark:	11 022 000	11 022 000

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	3,65%	230901-240229	1 000 000	-
Handelsbanken	3,89%	231117-241115	1 026 974	-
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>			<b>2 026 974</b>	<b>-</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 832	22 951
	<b>8 832</b>	<b>22 951</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	84 155	76 525
Tele2	46 387	44 754
TreAB, fastighetservice	36 006	32 481
HSB påminnelseavg	-	60
	<b>166 548</b>	<b>153 820</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	2 474	965
Fritidskommittén	31 397	24 176
Handelsbanken	-	1 000 000
	<b>33 871</b>	<b>1 025 141</b>

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 185 702	849 355
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	500 000	500 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-367 595	-163 653
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 318 107</b>	<b>1 185 702</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-30	1,67%	1 357 500	1 387 500
Totala skulder på bokslutsdagen			1 357 500	1 387 500
Nästa års amortering			-30 000	-30 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-120 000	-120 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			1 207 500	1 237 500
Totala skulder på bokslutsdagen			1 357 500	1 387 500
Avgår kortfristig del			-1 357 500	-30 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>-</b>	<b>1 357 500</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	30 000	30 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 327 500	-
	<b>1 357 500</b>	<b>30 000</b>



**Not 20 Fond för inre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	816 497	793 802
Årets avsättning	120 478	120 478
Uttag under året	-50 825	-97 783
<b>Vid årets utgång</b>	<b>886 150</b>	<b>816 497</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	25 218	23 683
Upplupna arbetsgivaravgifter	10 773	11 441
Momsskuld	11 390	8 463
Övriga kortfristiga skulder	1 500	-
	<b>48 881</b>	<b>43 587</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	438 591	403 381
Borevision	13 000	12 000
El	33 921	31 508
Fjärrvärme	123 590	121 815
Snöröjning	36 169	12 488
Övrigt, TREAB div	580	51 359
	<b>645 851</b>	<b>632 551</b>

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>6 230 000</b>	<b>6 230 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Tommy Bergdahl

Jonny Åman

Else-Britt Johansson

Gun Norberg

Gunilla Lantz

Lars-Åke Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Siw Söderlund  
*Av föreningen vald revisor*

Oscar Rosdahl  
*Av HSBs Riksförbund utsedd revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bandyvallen i Boden, org.nr. 798500-0426

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bandyvallen i Boden för räkenskapsåret 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 god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. 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 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 Bandyvallen i Boden för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Siw Söderlund  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Bandyvallen i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOMMY BERGDAHL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:55:56



**LARS-ÅKE NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:56:54



**GUN NORBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 14:13:38



**GUNILLA LANTZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 09:57:56



**ELSE-BRITT JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:23:21



**JONNY ÅMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 19:06:50



**SIV SÖDERLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 00:16:04



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 12:15:03



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Bandyvallen i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SIV SÖDERLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 00:14:45



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 12:14:16



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.