



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Oden i Boden

798500-0459

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Oden i Boden, 798500-0459 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.

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
2022	Byte lägenhetsdörrar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte utfört några större underhåll och investeringar.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen löpande 2023 och eventuella problem åtgärdas. Inom de närmsta åren planerar styrelsen för upprustning av entrépartier och uteplats. Planen kommer uppdateras under 2024.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5% fr.o.m. 2013-07-01 med anledning av den förestående ventilationsombyggnaden. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 756 kr/m² per upplåten yta.

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

Årets avsättning till underhållsfond 44 000 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 Stig Ekman, Maria Johansson samt suppleanterna Ronny Stenman och Per Wickberg.

Styrelsen har under året hållit 7 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 2023-05-23 Vid stämman deltog 19 medlemmar varav 15 röster. Stämman beslutade enhälligt att anta 2023-års normalstadgar i första läsningen.

Föreningen höll en extra stämma 2023-10-24, vid stämman deltog 13 medlemmar varav 11 röster. Stämman beslutade enhälligt att anta 2023-års normalstadgar i andra läsningen.

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	Föreningen själva

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 54 (56) 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	2 602	2 591	2 596	2 590	2 601
Resultat efter fin.poster i tkr	526	488	662	729	641
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	756	756	756	756	756
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	95	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	410	381	357	324	338
Energikostnad, kr/m2 totalyta	190	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 649	3 869	4 090	4 300	4 469
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 649	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,3	1,3	1,6	1,9
Räntekänslighet i %	4,8	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	327	313	306	284	274
Soliditet i %	45,3	42,6	40	37,1	34,3
Sparande, kr/m2 totalyta	302	326	337	358	329

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).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 980 584 kr. Under året har föreningen amorterat 722 668 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 17 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	1 027 981	6 807 582	488 050
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-23			488 050	-488 050
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		44 000	-44 000	
Årets resultat				526 054
Vid årets slut	1 423 004	1 071 981	7 251 632	526 054

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	7 251 632
Årets resultat	526 054
Totalt att disponera	7 777 686

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **7 777 686**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 596 541	2 591 170
Övriga rörelseintäkter	3	14 153	8 842
		<u>2 610 694</u>	<u>2 600 012</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 346 417	-1 249 338
Underhåll		-	-48 944
Övriga externa kostnader	5	-26 792	-28 401
Personalkostnader	6	-87 364	-82 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-464 429	-451 839
Övriga rörelsekostnader	8	-	-82 283
		<u>-1 925 002</u>	<u>-1 943 210</u>
Rörelseresultat		685 692	656 802
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	392	106
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-160 030	-168 858
		<u>-159 638</u>	<u>-168 752</u>
Resultat efter finansiella poster		526 054	488 050
Resultat före skatt		526 054	488 050
Årets resultat	11	<u>526 054</u>	<u>488 050</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,23	18 176 243	18 631 237
Inventarier	13	48 717	4 185
		<u>18 224 960</u>	<u>18 635 422</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		18 225 460	18 635 922
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	-
Avräkning HSB Norr ek för		4 361 518	4 155 206
Övriga fordringar	14	8 487	8 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	68 088	65 737
		<u>4 438 153</u>	<u>4 229 297</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	4 460	4 324
Summa omsättningstillgångar		4 442 613	4 233 621
SUMMA TILLGÅNGAR		22 668 073	22 869 543

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 423 004	1 423 004
Yttre underhållsfond	17	1 071 981	1 027 981
		<u>2 494 985</u>	<u>2 450 985</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 251 632	6 807 583
Årets resultat		526 054	488 050
		<u>7 777 686</u>	<u>7 295 633</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		10 272 671	9 746 618
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	7 455 268	11 980 584
		<u>7 455 268</u>	<u>11 980 584</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	4 525 316	722 668
Leverantörsskulder		37 050	17 887
Aktuell skatteskuld		6 200	3 260
Fond för inre underhåll	20	4 713	4 713
Övriga skulder	21	42 069	40 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	324 786	353 423
		<u>4 940 134</u>	<u>1 142 341</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 668 073	22 869 543

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	685 692	656 802
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	464 429	451 839
Restvärdesavskrivningar		82 283
	<u>1 150 121</u>	<u>1 190 924</u>
Erhållen ränta	392	106
Erlagd ränta	<u>-161 103</u>	<u>-169 930</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	989 410	1 021 100
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 544	-5 889
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-3 783</u>	<u>-32 216</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	983 083	982 995
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-53 967</u>	<u>-643 125</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 967	-643 125
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-722 668</u>	<u>-722 668</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-722 668	-722 668
Årets kassaflöde	206 448	-382 798
Likvida medel vid årets början	4 159 530	4 542 328
Likvida medel vid årets slut	4 365 978	4 159 530
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	4 460	4 324
Avräkning HSB Norr ek för	<u>4 361 518</u>	<u>4 155 206</u>
	4 365 978	4 159 530

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 och markanläggningar

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 1,8 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

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.

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 1 589 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%.

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.

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*	2 481 012	2 481 012
Hysesintäkter	91 070	91 050
Intäkter el	18 424	16 853
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 735	5 300
Intäkter gemensamhetsutrymmen	300	400
	2 596 541	2 594 615
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-	-3 445
	2 596 541	2 591 170

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, el, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv, bostadsrättstillägg.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar m.m.	9 153	8 842
Försäljning inventarie	5 000	-
	14 153	8 842

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	47 815	130 662
Snöröjning och halkbekämpning	141 436	92 965
Reparationer	78 581	49 892
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	112 045	109 179
Uppvärmning	305 062	276 522
Vatten	206 611	170 546
Renhållning	125 163	96 121
Förvaltningskostnader	125 364	125 094
Försäkring	49 649	45 362
Fastighetsskatt/avgift	69 718	68 078
Kommunikation och media		
Datakommunikation	63 000	63 000
Kabel-TV	21 972	21 917
	1 346 416	1 249 338

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl		656
Telefon och porto mm	400	4 198
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	519	
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	25 873	23 547
	26 792	28 401

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	32 600	30 600
Vicevärd	32 000	32 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	1 000
Övriga personalkostnader	9 085	6 585
Sociala kostnader	12 679	12 220
	87 364	82 405

Vicevärd har varit Stig Ekman.

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader och markanläggningar	443 783	437 489
Inventarier	9 435	3 139
Markinventarier	11 211	11 211
	464 429	451 839

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier, lägenhetsdörrar	-	82 283
	-	82 283

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	392	106
Summa	392	106

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	160 030	168 790
Övriga finansiella kostnader		68
Summa	160 030	168 858

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	526 054	488 050
Reservering till yttre underhållsfond	-44 000	-71 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	48 943
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	482 054	465 993

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 och markanläggningar:</i>		
- Vid årets början	25 507 367	24 964 242
- Årets anskaffningar - dörrar	-	643 125
- Årets utrangeringar	-	-100 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader och markanläggningar	25 507 367	25 507 367
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-7 553 221	-7 122 236
- Årets utrangering, dörrar	-	17 717
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-454 994	-448 701
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 008 215	-7 553 220
Bokfört värde byggnader	17 499 152	17 954 147
Bokfört värde mark	677 091	677 091
Summa bokfört värde byggnader och mark	18 176 243	18 631 238
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1987):	19 572 000	19 572 000
Taxeringsvärde mark:	4 640 000	4 640 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	96 077	96 077
Fg års anskaffningar - Åkergräsklippare	53 967	-
Årets utrangering - Snöslunga	-17 000	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	133 044	96 077
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-91 892	-88 754
Årets utrangering	17 000	-
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-9 435	-3 139
Summa ackumulerade avskrivningar	-84 327	-91 893
Planenligt restvärde vid årets slut	48 717	4 184

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	800	852
Skattekonto	7 687	7 502
	8 487	8 354

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	52 085	49 649
Bredband	10 500	10 500
Tele 2 kabel-tv	5 503	5 483
HSB Norr påminnelseavgift	-	105
	68 088	65 737

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	4 460	4 324
	4 460	4 324

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 027 981	1 005 925
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	44 000	71 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-48 944
Fondbehållning vid årets slut	1 071 981	1 027 981

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2026-01-25	1,01%	3 312 956	3 612 956
Swedbank	2024-03-25	1,59%	3 925 316	4 047 984
Swedbank	2025-02-25	1,26%	4 742 312	5 042 312
Totala skulder på bokslutsdagen			11 980 584	12 703 252
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			8 367 244	9 089 912
Totala skulder på bokslutsdagen			11 980 584	12 703 252
Avgår kortfristig del			-4 525 316	-722 668
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 455 268	11 980 584

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	722 668	722 668
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 802 648	-
	4 525 316	722 668

Not 20 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	4 713	4 713
Vid årets slut	4 713	4 713

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	29 090	28 170
Upplupna arbetsgivaravgifter	12 679	12 220
Övriga kortfristiga skulder	300	-
	42 069	40 390

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	19 661	20 734
Förutbetalda avgifter/hyror	224 479	206 295
Borevision	13 500	12 600
El	11 613	12 156
Fjärrvärme	41 590	38 500
Snöröjning	13 943	8 138
Övrigt, gräsklippning	-	55 000
	324 786	353 423

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	15 652 000	15 652 000
	15 652 000	15 652 000

Eventalförpliktelser*Inga Inga*

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Thorsten Holmqvist

Stig Ekman

Maria Johansson

Lovisa Gullberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Ivan Glanberg

Av föreningen vald revisor

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, 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.

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Oden 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ivan Glanberg
Av föreningen vald revisor

Jenny Sundqvist
Av Bodens Kommun utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

THORSTEN HOLMQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 15:54:32



LOVISA GULLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:27:38



MARIA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 06:13:49



STIG EKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 10:36:33



IVAN GLANBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:50:19



JENNY SUNDQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:14:35



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:47:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

IVAN GLANBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:46:53



JENNY SUNDQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:13:56



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:47:17



HSB – där möjligheterna bor