



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bränna i Boden
798500-0475

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Bränna i Boden, 798500-0475 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 belägen på Mimer 12 i Bodens kommun med adresser Kungsgatan 20 och Brännagatan 7. Husen färdigställdes år 1952 för en sammanlagd produktionskostnad av 2 800 000 kronor och innehåller 33 bostäder om 2 524 m² samt 13 lokaler om 1 669,2 m². Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Norrbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
1 rum och kök	2	80
2 rum och kök	7	436,5
3 rum och kök	17	1 299
4 rum och kök	7	708,5
Bostäder	33	2 524
Lokaler	13	1 669,2
Garageplatser	1	
Bilplatser med motorvärmare.	19	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2003 Ombyggnationer ventilation lägenheter
- 2004 Bredband
- 2008 Stamrenovering badrum o kök med ombyggnad av de små toaletterna samt byte termostaventiler (element i samtliga lägenheter). Installation av golvvärme badrum
- 2010 Byte av belysning utomhus på innergården
- 2011 Balkongrenovering
- 2012 Relining stammar källare, ventilationsarbete vindsutrymme
- 2013 Byte reglerutrustning värme, monterat ventilation källare, värmeslinga hänggranna
- 2014 Byte av kompressor i matkällare, byte av frånluftsfläkt Brännag 7
- 2017 Renovering fasad vid affärslokalerna, nya pumpbrunnar Kungsgatan, utbyte portlås
- 2018 Nytt övernattningsrum, flyttade motorvärmarstolpar, skärmtak Brännagatan, ny torktumlare
- 2019 Installation av filter för värmesystem
- 2020 Två nya tvättmaskiner, rep och underhåll tak, renovering bastulokal
- 2021 Nya balkonger, ny takbeläggning på en del av taket, ombyggnad miljöstation
- 2022 Underhåll markyta vid porten mellan husen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-09-26. Besiktningen skedde utan anmärkning.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2024.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2% fr.o.m. 2021-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja årsavgifterna med 5% from 2024-01-01 och balkongavgifterna med 450 kr/mån from 2024-07-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 710 kr/m² bostadslägenhetsyta 2023.

Årets avsättning till underhållsfond 67 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 5 250kr av lägenhetsinnehavaren.

Från 2021-10-01 tas en balkongavgift ut på 500 kr/lägenhet per månad.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Tommy Melander	ordförande
Christer Öberg	ledamot
Britt-Inger Pettersson	ledamot, sekreterare
Elias Ebrahim	ledamot
Rebecca Öhman	ledamot
Nea Goldkuhl	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Susanne Söderström
Wilma Hagberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Tommy Melander, Christer Öberg, Elias Ebrahim, Rebecca Öhman och Susanne Söderström.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tommy Melander, Christer Öberg, Rebecca Öhman och Britt-Inger Pettersson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lennart Oinas med Carola Larsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Leif Pettersson och Mona Öhman, med Leif Pettersson som sammankallande.

Fullmäktige på HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Britt-Inger Pettersson, med Rebecca Öhman som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. Vid stämman deltog 14 medlemmar. På stämman antogs enhälligt första beslut att anta nya stadgar

Väsentliga avtal***Avtalstyp******Leverantör***

Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	TREAB
Elhandel	Luleå Energi
Elnät och fjärrvärme	Boden Energi
Lokalvård	Välstädat i Norrland

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 43 (45) 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	2 392	2 452	2 210	2 075	2 047
Resultat efter fin.poster i tkr	149	361	69	77	393
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	710	580	600	595	572
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	75	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	341	291	277	299	266
Energikostnad, kr/m2 totalyta	171	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 029	2 198	2 379	776	838
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 370	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,1	0,8	1,4	1,5
Räntekänslighet i %	5,8	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	232	219	233	243	280
Soliditet i %	33,1	31	23,5	49,9	48
Sparande, kr/m2 totalyta	152	234	188	152	169

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. I detta ingår även balkongavgift.

- **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 8 506 898 kr. Under året har föreningen amorterat 710 000 kr. 325 000 kr avsåg extra amortering som gjorts under årets. Kommande amorteringar kommer vara 210 000 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 40 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	145 759	99 640	917 094	3 023 937	361 339
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-30				361 338	-361 339
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-9 523	9 523	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			67 000	-67 000	
Årets resultat					149 432
	145 759	99 640	974 571	3 327 798	149 432

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 327 798
Årets resultat	149 432
Totalt att disponera	3 477 230

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **3 477 230**

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 392 803	2 452 853
Övriga rörelseintäkter	3	10 750	4 102
		<u>2 403 553</u>	<u>2 456 955</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 430 137	-1 220 258
Underhåll	5	-9 523	-153 544
Övriga externa kostnader	6	-137 779	-30 708
Personalkostnader	7	-97 491	-113 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-476 958	-468 124
		<u>-2 151 888</u>	<u>-1 986 044</u>
Rörelseresultat		251 665	470 911
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 716	316
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-106 949	-109 888
		<u>-102 233</u>	<u>-109 572</u>
Resultat efter finansiella poster		149 432	361 339
Resultat före skatt		149 432	361 339
Årets resultat	11	<u>149 432</u>	<u>361 339</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	12,22	13 089 358	13 554 370
Inventarier	13	46 500	33 446
		<u>13 135 858</u>	<u>13 587 816</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		13 136 358	13 588 316
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 836	158 486
Avräkning HSB Norr ek för		417 905	838 655
Övriga fordringar	14	36 141	5 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	85 737	77 618
		<u>574 619</u>	<u>1 080 421</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		500 000	-
Summa omsättningstillgångar		1 074 619	1 080 421
SUMMA TILLGÅNGAR		14 210 977	14 668 737

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		145 759	145 759
Upplåtelseavgift		99 640	99 640
Yttre underhållsfond	16	974 571	917 094
		<u>1 219 970</u>	<u>1 162 493</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 327 798	3 023 936
Årets resultat		149 432	361 339
		<u>3 477 230</u>	<u>3 385 275</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 697 200	4 547 768
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	3 345 210	8 506 898
		<u>3 345 210</u>	<u>8 506 898</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	5 161 688	710 000
Leverantörsskulder		95 535	180 859
Aktuell skatteskuld		3 851	3 851
Fond för inre underhåll	19	372 938	376 934
Övriga skulder	20	12 019	1 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	522 536	340 699
		<u>6 168 567</u>	<u>1 614 071</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 210 977	14 668 737

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	251 665	470 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	476 958	468 124
	<u>728 623</u>	<u>939 035</u>
Erhållen ränta	3 516	316
Erlagd ränta	-109 928	-110 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	622 211	828 458
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	86 481	-155 112
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	105 558	-2 708 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten	814 250	-2 035 559
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-25 000	-60 000
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 000	-35 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-710 000	-760 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-710 000	-760 000
Årets kassaflöde	79 250	-2 830 559
Likvida medel vid årets början	838 655	3 669 214
Likvida medel vid årets slut	917 905	838 655
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	417 905	838 655
Bunden placering, högst 3 månader	500 000	-
	<u>917 905</u>	<u>838 655</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 2,06 % 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 1 589 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 räntetäkter 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*	1 463 556	1 463 556
Hysesintäkter	580 205	651 101
Intäkter el	44 562	45 136
Intäkter kabel-tv och bredband	85 644	62 709
Intäkter balkonger	198 000	198 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 936	2 650
Intäkter gemensamhetsutrymmen	10 900	29 700
	2 392 803	2 452 852

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten och värme. Utöver detta tillkommer individuell debiterad el och kabel-tv samt balkongavgift.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, andrahandsuthyrningar mm	10 750	4 102
	10 750	4 102

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	152 909	103 313
Snöröjning och halkbekämpning	47 561	41 340
Reparationer	11 902	66 044
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	128 117	116 703
Uppvärmning	487 585	453 939
Vatten	101 142	101 389
Renhållning	83 984	66 235
Förvaltningskostnader	143 992	130 153
Försäkring	69 140	64 868
Fastighetsskatt/avgift	64 450	64 450
Kommunikation och media		
Datakommunikation	81 494	-
Kabel-TV 2205-2312	57 861	11 824
	1 430 137	1 220 258

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - kyl/frys	9 523	-
Utfört underhåll mark	-	153 544
	9 523	153 544

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	20 590	10 602
Telefon och porto mm	1 693	400
Kundförluster	100 120	60
Risk- och bankkostnader	-	500
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 000	1 000
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	14 376	18 146
	137 779	30 708

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	63 108	62 300
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-	500
Löner och övriga ersättningar	7 120	24 578
Pensionskostnader	1 454	2 072
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 663	7 138
Övriga personalkostnader	1 375	1 074
Sociala kostnader	16 771	15 163
Utbildning	-	585
	97 491	113 410

Medelantal anställda 1, deltid
Vicevärd har varit Christer Öberg

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	465 011	465 011
Inventarier	11 947	3 113
	476 958	468 124

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	4 716	316
Summa	4 716	316

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	106 697	109 849
Övriga finansiella kostnader	252	39
Summa	106 949	109 888

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	149 432	361 339
Reservering till yttre underhållsfond	-67 000	-93 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	9 523	153 544
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	91 955	421 883

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:</i>		
-Byggnader	22 310 350	22 310 350
-Mark	210 000	210 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	22 520 350	22 520 350
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 965 980	-8 500 969
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-465 012	-465 011
Summa ackumulerade avskrivningar	-9 430 992	-8 965 980
Redovisat värde vid årets slut	13 089 358	13 554 370
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1952):	12 985 000	12 985 000
Taxeringsvärde mark:	3 869 000	3 869 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	72 769	37 769
Årets anskaffningar - Diskmaskin	25 000	60 000
Årets försäljning	-	-25 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	97 769	72 769
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-39 323	-36 210
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-11 946	-3 113
Summa ackumulerade avskrivningar	-51 269	-39 323
Planenligt restvärde vid årets slut	46 500	33 446

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran rättelse tidigare period	31 250	-
Skattekonto	4 891	5 662
	36 141	5 662

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	1 200	-
Försäkring	76 056	69 140
Momsfordran	8 481	8 253
HSB Norr påminnelseavg	-	225
	85 737	77 618

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	917 094	977 638
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	67 000	93 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-9 523	-153 544
Fondbehållning vid årets slut	974 571	917 094

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2023-10-30	3,73%	-	425 000
Stadshypotek	2024-03-30	0,85 %	224 188	269 188
Stadshypotek	2024-06-30	1,00 %	3 342 500	3 412 500
Stadshypotek	2024-09-30	0,97 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2025-09-30	1,09 %	80 210	180 210
Stadshypotek	2026-12-01	1,26 %	3 360 000	3 430 000
Totala skulder på bokslutsdagen			8 506 898	9 216 898
Nästa års amortering			-210 000	-385 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-840 000	-1 240 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 456 898	7 591 898
Totala skulder på bokslutsdagen			8 506 898	9 216 898
Avgår kortfristig del			-5 161 688	-710 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 345 210	8 506 898

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	210 000	385 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 951 688	325 000
	5 161 688	710 000

Not 19 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	376 934	454 661
Uttag under året	-3 996	-77 727
Vid årets utgång	372 938	376 934

Not 20 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	-	251
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	263
Momsskuld	10 039	888
Löneskatt	-	326
Övriga kortfristiga skulder, balkongprojekt fakturor 2022	1 980	-
	12 019	1 728

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Arvoden	39 808	37 100
Sociala avgifter	12 508	6 555
Räntor	5 571	8 550
Förutbetalda avgifter/hyror	204 851	183 954
Borevision	12 800	12 800
El	13 150	12 032
Fjärrvärme	68 715	69 913
Snöröjning	14 186	5 289
Lokalvård och adm.avtal dec 2023	11 591	4 506
Kabel TV och bredband maj 2022 - dec 2023	139 356	-
	522 536	340 699

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	10 111 000	10 111 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	10 111 000	10 111 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	625	658

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Tommy Melander

Christer Öberg

Elias Ebrahim

Britt-Inger Pettersson

Rebecca Öhman

Nea Goldkuhl

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

Lennart Oinas

Av föreningen vald revisor

BoRevision i Sverige AB

av HSBs Riksförbund 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 Bränna i Boden, org.nr. 798500-0475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bränna 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. 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 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 Bränna 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Oinas
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

TOMMY MELANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 10:22:00



KARL CHRISTER ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:49:13



BRITT-INGER PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:38:40



ELIAS EBRAHEM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 15:45:31



REBECCA ÖHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:24:28



NEA GOLDKUHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:54:40



LENNART OINAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 14:16:24



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 13:13:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LENNART OINAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 14:35:27



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 13:12:13



HSB – där möjligheterna bor