



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Söderäng i Boden

716415-8649

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Söderäng i Boden, 716415-8649 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. Bodsvedjan 5:9 i Bodens kommun med adresser Helikoptergränd 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 16, 18, 20, 22, 24, 26. Husen färdigställdes år 1987 för en sammanlagd produktionskostnad av 14 966 001 kronor och innehåller 26 bostäder om 2 582 m². Föreningen har sitt säte i Bodens kommun. Föreningen har mark som löper med tomträtt t.o.m. 2026-04-01.

På föreningens fastigheter finns 14 bilmotorvärmareplatser. Var och en betalar sin elförbrukning för motorvärmare (gäller både i garage och yttre stolpar).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
2 rum och kök	5	342,5
4 rum och kök	21	2 239,5
Bostäder	26	2 582
Bilplatser med motorvärmare.	14	

Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens egna medlemmar och vice värd. Vid behov har firmor anlåtits.

Underhåll

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

Utförda underhåll och investeringar

1996	Om/tillbyggnad/installation/markanläggning
2006	Installation mätare motorvärmareplatser
2010	Byte hängrännor garage, byte belysning garage/kvartersgård
2011	Byte brädfodring 2 gavlar inkl. målning, upprustn. sobod, byte varmvattenberedare och fläktmotor med kondensator
2012	Byte 6 varmvattenberedare, målat 90% av fastigheterna, byte vindskivor, inköp förråd
2013	Byte 6 varmvattenberedare, underhåll lekpark, förbättring grönytor, byte vindskivor
2015	Byte 6 varmvattenberedare, byte samtliga ventilationsaggregat
2016	Byte 7 varmvattenberedare, farthinder utplacerade, brandväggar förstärkta, förbättrad isolering, nya takbryggor, fasadstegar och väggplattform på röda tvåvåningshusen,
2019	Målning av garagegavel, soboda och förråd, monterat byggfolie, tätat samt förberett för avfuktare i krypprunder
2020	Installerat luftavfuktare i samtliga krypprunder, installerat bredband med fiber
2022	Bytt samtliga garageportar, bytt dörr på bodan i den nedre längan, installerat nya timers till motorvärmarna
2023	Okulär besiktat taken, breddat dörr till soboden och byggt ny förrådsdörr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort följande större underhåll:

- Okulär besiktat taket pga. vattenskada i en lägenhet.
- Breddat dörr till soboden och byggt ny förrådsdörr

Styrelsen genomförde den stadgeenliga besiktningen 2023. Vid besiktningen konstaterade att taken behöver ses över. I september 2023 vara HALA Bygg och besiktade taken. Under våren 2024, när snön är borta, ska en ordentlig besiktning av samtliga tak göras.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- besikta taken
- se över möjligheten att byta uppvärmningskälla
- byta dörrar och fönster

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % fr.o.m. 2023-01-01. Årsavgifterna 2023 uppgick till i genomsnitt 627 kr/m² per bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgiften med 10 % from 204-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 0 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Monika Hedin Hjelm	ordförande
Fredrik Fjellström	ledamot
Ruth Larsson	ledamot
Mikael Kallin	ledamot
Robin Nyman	ledamot och sekreterare
Pia Wibron	utsedd av HSB Norr

Suppleant

Karina Karlsson
Linnéa Wass

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Monika Hedin Hjelm, Ruth Larsson, Fredrik Fjellström och Robin Nyman.

Styrelsen har under året hållit 10 styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Monika Hedin Hjelm och Robin Nyman.

Revisorer

Revisor har varit Siv Hjort, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedning har varit Sofia Dellgren och Linnéa Wass, med Sofia Dellgren som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant har varit Monika Hedin Hjelm med Robin Nyman som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11. Vid stämman deltog 10 medlemmar. På stämman antogs enhälligt första beslut att anta nya HSB stadgar.

Väsentliga avtal***Avtalstyp***

Datakommunikation

Kabel-TV

Administration

El

Parkeringsövervakning

Leverantör

Sappa

Sappa

HSB Norr

Luleå Energi, Bodens Energi

Avarn

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 40 (40) 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	1 649	1 629	1 633	1 597	1 552
Resultat efter fin.poster i tkr	-24	160	-47	260	259
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	627	568	568	568	568
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	98	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	384	356	380	303	254
Energikostnad, kr/m2 totalyta	34	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 585	2 675	2 957	3 047	3 118
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 585	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,5	1,4	1,9	2,8
Räntekänslighet i %	4,5	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	699	743	742	791	715
Soliditet i %	41,8	41	38	38	36
Sparande, kr/m2 totalyta	164	191	155	219	220

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 6 673 317 kr. Under året har föreningen amorterat 233 056 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	968 001	1 918 726	2 056 672	160 410
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-11			160 410	-160 410
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-113 971	113 970	
Årets resultat				-23 872
Vid årets slut	968 001	1 804 755	2 331 052	-23 872

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat om 24 tkr för bokslutet 2023. Detta beror huvudsakligen på årets genomförda underhåll. Sett till not 12 årets resultat, uppvisar föreningen ett positivt resultat efter uttag och avsättning till den yttre underhållsfonden. Det negativa resultatet för året kommer således inte påverka föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 331 052
Årets resultat	-23 872
Totalt att disponera	2 307 180

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 307 180**

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	1 649 257	1 628 690
Övriga rörelseintäkter	3	<u>2</u>	<u>101</u>
		1 649 259	1 628 791
Rörelsekostnader			
Drift	4	-990 648	-920 365
Underhåll	5	-113 971	-1 154
Övriga externa kostnader	6	-46 371	-28 578
Personalkostnader	7	-82 233	-77 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-333 286	-324 729
Övriga rörelsekostnader	9	<u>-</u>	<u>-6 354</u>
		-1 566 509	-1 358 530
Rörelseresultat		82 750	270 261
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	559	93
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	<u>-107 181</u>	<u>-109 944</u>
		-106 622	-109 851
Resultat efter finansiella poster		-23 872	160 410
Resultat före skatt		-23 872	160 410
Årets resultat	12	<u>-23 872</u>	<u>160 410</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	13,22	10 788 824	11 122 111
		<u>10 788 824</u>	<u>11 122 111</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		10 789 324	11 122 611
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	6 840
Avräkning HSB Norr ek för		1 166 104	1 058 418
Övriga fordringar	15	35 873	35 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	154 891	100 661
		<u>1 356 869</u>	<u>1 201 758</u>
Summa omsättningstillgångar		1 356 869	1 201 758
SUMMA TILLGÅNGAR		12 146 193	12 324 369

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		968 001	968 001
Yttre underhållsfond	17	1 804 755	1 918 726
		<u>2 772 756</u>	<u>2 886 727</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 331 052	2 056 672
Årets resultat		-23 872	160 410
		<u>2 307 180</u>	<u>2 217 082</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		5 079 936	5 103 809
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,22	497 474	6 673 318
		<u>497 474</u>	<u>6 673 318</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	6 175 844	233 056
Leverantörsskulder		104 924	43 255
Aktuell skatteskuld		21 644	54 831
Övriga skulder	20	46 848	34 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	219 523	181 311
		<u>6 568 783</u>	<u>547 242</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 146 193	12 324 369

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	82 750	270 261
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-
Avskrivningar	333 286	324 729
Restvärdesavskrivningar	-	6 354
	<u>416 036</u>	<u>601 344</u>
Erhållen ränta	559	93
Erlagd ränta	-111 769	-104 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	304 826	497 083
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-48 816	-40 252
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	84 733	-36 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	340 743	420 062
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-484 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-484 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-233 056	-729 018
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-233 056	-729 018
Årets kassaflöde	107 687	-793 206
Likvida medel vid årets början	1 058 417	1 851 624
Likvida medel vid årets slut	1 166 104	1 058 418
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 166 104	1 058 418
	<u>1 166 104</u>	<u>1 058 418</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 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 1,9 % 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 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 småhus blir avgiften 9 287 kr/lgh för 2023 dock högst 0,75% av taxeringsvärdet för bostäder.

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 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 594 166 kr

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*	1 488 588	1 466 568
Hysesintäkter	14 200	12 600
Intäkter el	12 632	13 508
Intäkter bredband	130 728	130 728
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 109	5 286
	1 649 257	1 628 690
<i>Avgår</i>		
	1 649 257	1 628 690

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme. Utöver detta tillkommer individuell debitering av el för garagen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ersättningar	2	101
	2	101

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	112 024	92 316
Snöröjning och halkbekämpning	136 079	111 483
Reparationer	80 194	109 490
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	87 255	67 614
Renhållning	49 094	71 918
Förvaltningskostnader	127 770	86 318
Försäkring	43 123	41 463
Tomträttsavgäld	68 000	68 000
Fastighetsskatt/avgift	134 400	134 400
Kommunikation och media		
Kabel-TV	152 709	137 363
	990 648	920 365

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	14 788	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	1 154
Utfört underhåll mark	99 183	-
	113 971	1 154

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	18 600	6 794
Telefon och porto mm	2 449	-
Risk- och bankkostnader	1 825	1 847
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	4 180	2 800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	19 317	17 137
	46 371	28 578

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	48 075	43 575
Vicevärd	10 000	10 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 000	5 000
Övriga personalkostnader	-	1 558
Sociala kostnader	19 158	17 217
	82 233	77 350

Medelantal anställda 0

Vicevärd har varit Björn Karlsson

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	333 286	324 127
Inventarier	-	602
	333 286	324 729

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Restvärdesavskrivning garagetak	-	6 354
	-	6 354

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	559	93
Summa	559	93

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	105 994	109 145
Övriga finansiella kostnader	1 187	799
Summa	107 181	109 944

Not 12 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-23 872	160 410
Reservering till yttre underhållsfond	-	-4 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	113 971	1 154
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	90 099	157 564

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	17 568 248	17 083 998
-Anskaffningar	-	484 250
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	17 568 248	17 568 248
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 446 137	-6 115 656
-Restvärdesavskrivning garagetak	-	-6 354
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-333 286	-324 127
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 779 423	-6 446 137
Bokfört värde byggnader	10 788 825	11 122 111
Summa bokfört värde byggnader och mark	10 788 825	11 122 111
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1987):	12 802 000	12 802 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	5 118 000	5 118 000

Not 14 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	176 558	176 558
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	176 558	176 558
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-176 558	-175 956
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-	-602
Summa ackumulerade avskrivningar	-176 558	-176 558
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	35 003	34 447
Momsfordran	870	1 392
	35 873	35 839

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	47 435	43 123
Tomträttsavgäld	-	17 000
Kabel-TV	40 659	38 177
Parkeringsövervakning	3 854	2 301
Arvoden	24 389	-
UHplan dec jan-maj 2024	2 104	-
Kreditfaktura J&B	36 450	60
	154 891	100 661

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 918 726	1 915 880
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	-	4 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-113 971	-1 154
Fondbehållning vid årets slut	1 804 755	1 918 726

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2025-10-24	4,36%	527 354	557 234
Swedbank	2024-04-25	1,32%	6 145 963	6 349 139
Totala skulder på bokslutsdagen			6 673 317	6 906 373
Nästa års amortering			-233 056	-233 056
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-932 224	-932 224
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 508 037	5 741 093
Totala skulder på bokslutsdagen			6 673 318	6 906 374
Avgår kortfristig del			-6 175 844	-233 056
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			497 474	6 673 318

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	233 056	233 056
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	5 942 788	-
	6 175 844	233 056

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	23 175	17 572
Upplupna arbetsgivaravgifter	23 613	17 217
Övriga kortfristiga skulder	60	-
	46 848	34 789

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	16 035	20 623
Förutbetalda avgifter/hyror	145 924	134 591
BoRevision	11 550	11 200
El	7 754	5 973
Renhållning	1 857	-
Snöröjning	31 350	2 153
Övrigt	5 053	6 771
	219 523	181 311

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	12 850 000	12 850 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	12 850 000	12 850 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Monika Hedin Hjelm

Fredrik Fjellström

Ruth Larsson

Mikael Kallin

Robin Nyman

Pia Wibron

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

Siv Hjort
Av föreningen vald revisor

*BoRevision 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, 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 Söderäng i Boden, org.nr 716415-8649.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Söderäng 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Söderäng 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Siv Hjort
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MONIKA HEDIN HJELM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 18:15:36



FREDRIK FJELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 13:53:07



PIA MADELAINE WIBRON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 14:52:04



MIKAEL KALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 16:14:32



ROBIN NYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:46:10



RUTH BIRGIT LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 13:58:04



SIV HJORTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 08:36:15



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 15:51:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SIV HJORTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 08:39:35



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 15:49:17

