



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ormvråken i Boden
798500-0525

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ormråken i Boden, 798500-0525 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 Ormråken 4. På fastigheten har under 1954 uppförts ett hus med adress Sandgatan 1 som innehåller 18 bostadsrätter och två bostadsrättslokaler. Till fastigheten hör en sopsorteringsstation som ägs av föreningen samt 19 bilmotorvärmplatser. Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam AB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

<i>Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	2	70,5
2 rum och kök	16	881,5
Bostäder	18	952
Lokaler	2	176,5
		1 128,5

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

2010	Målning tvättstuga samt omdragning el	2018	Värmekabel till stuprör
2010	Ny torktumlare	2018	Lokal renoverad
2010	Ommålning sopstation	2019	Ny ventilation lokal
2011	Renovering torkrum	2019	Byte av värmväxlare
2013	Byte cirkulationspump	2019	Plåtbeklädnad skorstenar
2014	Byte styr- & reglerutrustning fjärrvärme	2020	Byte termostater och ventiler
2015	Byte av tvättmaskin	2021	Plåtbeklädnad skorsten
2016	Stambyte	2022	Byte takkupor 2st lägenheter
2017	4 st nya motorvärmplatser		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhåll

- Servat ventilation på vinden
- Målat om källare och källargolv

Föreningen har under året fått ersättning från försäkringsbolag om 226 tkr avseende vatten-/avloppsskada.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under 2023. Vi besiktningen konstaterades att inga större åtgärder behöver genomföras.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att byta entrédörrar samt underhålla puts på fasaden.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 10 % fr o m 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om höjning av årsavgifterna med 4% från och med 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick under 2023 till i genomsnitt 1 030 kr/ m².

Årets avsättning till underhållsfonden 24 000 överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Linnea Ekman	ordförande
Svante Boström	vice ordförande
Andre Hedin	sekreterare
Johnny Holmberg	ledamot
Gustav Nordmark	ledamot
Tobias Olsson	ledamot
Ulf Lindström	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Linnea Ekman, Svante Boström, Johnny Holmberg, Andre Hedin, Tobias Olsson och Gustav Nordmark

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Svante Boström, Tobias Olsson och Johnny Holmberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Abdallah El-Tamimi, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Agneta Kemlén som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Linnea Ekman och Johnny Holmberg som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18. Vid stämman deltog 8 medlemmar. **På stämman antogs enhälligt första beslut att anta nya stadgar.**

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation

Kabel-TV

Administration

El

Fjärrvärme

Leverantör

Telenor

Tele 2

HSB Norr

Luleå Energi, Bodens Energi

Bodens Energi

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 23 (25) 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	932	915	880	789	730
Resultat efter fin.poster i tkr	6	-194	38	-97	-141
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 030	795	795	750	728
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *	89	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	731	508	401	447	431
Energikostnad, kr/m2 totalyta	214	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	4 386	4 500	4 614	4 728	4 843
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	4 386	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,6	1,7	1,7	1,7	1,8
Räntekänslighet i %	5	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	735	719	796	795	771
Soliditet i %	20	20	22	21	22
Sparande, kr/m2 totalyta	153	67	205	68	10

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. *Nyckeltalet årsavgifter/totala rörelseintäkter 2023 har justerats med 226 tkr avseende ersättning från försäkringsbolag

- **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 4 949 812 kr. Under året har föreningen amorterat 128 744 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	30 755	811 628	646 763	-194 069
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-18			-194 070	194 069
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-5 652	5 652	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		24 000	-24 000	
Årets resultat				5 771
Vid årets slut	30 755	829 976	434 345	5 771

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	434 345
Årets resultat	5 771
Totalt att disponera	440 116

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **440 116**

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	931 597	915 071
Övriga rörelseintäkter	3	225 704	-
		<u>1 157 301</u>	<u>915 071</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-825 101	-573 591
Underhåll	5	-5 652	-108 100
Övriga externa kostnader	6	-18 475	-98 267
Personalkostnader	7	-9 732	-79 530
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-161 473	-161 473
		<u>-1 020 433</u>	<u>-1 020 961</u>
Rörelseresultat		136 868	-105 890
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	207	76
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-131 303	-88 255
		<u>-131 096</u>	<u>-88 179</u>
Resultat efter finansiella poster		5 772	-194 069
Resultat före skatt		5 772	-194 069
Årets resultat	11	5 771	-194 069

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	5 757 191	5 918 664
		<u>5 757 191</u>	<u>5 918 664</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		5 757 691	5 919 164
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 534	-
Avräkning HSB Norr ek för		741 381	643 230
Övriga fordringar	13	4 505	4 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	21 493	19 024
		<u>780 913</u>	<u>666 676</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	3 007	1 010
Summa omsättningstillgångar		783 920	667 686
SUMMA TILLGÅNGAR		6 541 611	6 586 850

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		30 755	30 755
Yttre underhållsfond	16	829 976	811 628
		<u>860 731</u>	<u>842 383</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		434 345	646 763
Årets resultat		5 771	-194 069
		<u>440 116</u>	<u>452 694</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		1 300 847	1 295 077
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	4 821 068	2 414 812
		<u>4 821 068</u>	<u>2 414 812</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	128 744	2 663 744
Leverantörsskulder		19 015	22 020
Aktuell skatteskuld		5 107	3 333
Fond för inre underhåll	19	32 352	32 352
Övriga skulder	20	360	36 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	234 118	118 990
		<u>419 696</u>	<u>2 876 961</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 541 611	6 586 850

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	136 867	-105 890
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-
Avskrivningar	161 473	161 473
	<u>298 340</u>	<u>55 583</u>
Erhållen ränta	207	75
Erlagd ränta	-130 959	-88 549
	<u>167 588</u>	<u>-32 891</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 086	2 008
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	77 389	-31 881
	<u>228 891</u>	<u>-62 764</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-128 744	-128 744
	<u>-128 744</u>	<u>-128 744</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	100 147	-191 508
Likvida medel vid årets början	644 240	835 748
Likvida medel vid årets slut	744 387	644 240
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	3 007	1 010
Avräkning HSB Norr ek för	741 380	643 230
	<u>744 387</u>	<u>644 240</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 1,95% på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

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 21,4 procent.

Yttre underhållsfond

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	997 355	756 924
Hysesintäkter	93 529	153 081
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 472	5 066
	1 096 356	915 071
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-164 759	-
	931 597	915 071

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättning	225 704	-
	225 704	-

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	19 095	8 393
Snöröjning och halkbekämpning	71 866	37 985
Reparationer	273 557	96 902
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	33 983	37 677
Uppvärmning	162 064	138 323
Vatten	45 268	41 626
Renhållning	41 745	36 512
Förvaltningskostnader	89 158	90 257
Försäkring	27 361	25 320
Fastighetsskatt/avgift	20 482	20 482
Kommunikation och media		
Datakommunikation	27 000	27 000
Kabel-TV	13 522	13 114
	825 101	573 591

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	5 652	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	108 100
	5 652	108 100

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hyra av anläggningstillgångar, förbrukningsmtrl	5 804	2 348
Telefon och porto mm	924	1 826
Kundförluster	-	80 577
Risk- och bankkostnader	530	530
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	10 417	12 186
	18 475	98 267

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	5 966	59 468
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-	1 500
Övriga personalkostnader	1 902	-
Sociala kostnader	1 864	18 562
	9 732	79 530

Medelantal anställda är 0
Vicevärd har varit Svante Boström

Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	159 746	159 746
Markinventarier	1 727	1 727
	161 473	161 473

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	207	76
Summa	207	76

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	131 303	88 255
Summa	131 303	88 255

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	5 771	-194 069
Reservering till yttre underhållsfond	-24 000	-22 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	5 652	108 100
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-12 577	-107 969

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

Not 12**Not Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	8 278 044	8 278 044
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	8 278 044	8 278 044
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 376 684	-2 215 211
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-161 473	-161 473
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 538 157	-2 376 684
Bokfört värde byggnader	5 739 887	5 901 360
Bokfört värde mark	17 304	17 304
Summa bokfört värde byggnader och mark	5 757 191	5 918 664

ers

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1954):	4 834 000	4 834 000
Taxeringsvärde mark:	1 354 000	1 354 000

Not 13 Övriga fordringar

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Skattekonto	4 505	4 422
	4 505	4 422

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kabel TV	3 484	3 377
Försäkring	9 407	8 552
Bredband	6 750	6 750
Underhållsplan	1 852	-
HSB påminnelseavgift	-	345
	21 493	19 024

Not 15 Kassa och bank

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortkonto	3 007	1 010
	3 007	1 010

Not 16 Fond för yttre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	811 628	897 728
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	24 000	22 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-5 652	-108 100
Fondbehållning vid årets slut	829 976	811 628

Not 17**Skulder till kreditinstitut**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2 535 000	2 595 000
Stadshypotek	98 400	113 160
Swedbank	1 001 000	1 023 000
Swedbank	860 000	880 000
Stadshypotek	455 412	467 396
Totala skulder på bokslutsdagen	4 949 812	5 078 556
Nästa års amortering	-128 744	-128 744
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	-514 976	-514 976
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	4 306 092	4 434 836
Totala skulder på bokslutsdagen	4 949 812	5 078 556
Avgår kortfristig del	-128 744	-2 663 744
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 821 068	2 414 812

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	128 744	128 744
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	2 535 000
	128 744	2 663 744

Not 19 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	32 352	32 352
Vid årets utgång	32 352	32 352

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	-	17 836
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	18 686
Övriga kortfristiga skulder	360	-
	360	36 522

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lön	5 966	-
Arbetsgivaravgifter	1 864	-
Räntor	5 101	4 757
Förutbetalda avgifter/hyror	78 783	75 869
Borevision	10 800	10 800
El	3 656	3 298
Fjärrvärme	21 527	19 931
Renhållning	625	-
Snöröjning	18 295	4 335
Övrigt - servad ventilation	87 501	-
	234 118	118 990

Not 22**Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	5 632 000	5 632 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	5 632 000	5 632 000
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är elektronisk signerad

Linnea Ekman

Svante Boström

Johnny Holmberg

Andre Hedin

Tobias Olsson

Ulf Lindström

Gustav Nordmark

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

Abdallah El-Tamimi
Av föreningen vald revisor

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB 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 Ormvråken i Boden , org.nr. 798500-0525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ormvråken i Boden för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ormvråken 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Abdalah El-Tamimi
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LINNEA EKMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 07:49:41



GUSTAV NORDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:59:43



ANDRÉ HEDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 20:24:26



JOHNNY HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 07:10:51



SVANTE BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 06:31:59



TOBIAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:08:11



ULF LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:57:49



ABDALLAH EL-TAMIMI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 09:15:11



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 13:06:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ABDALLAH EL-TAMIMI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 09:15:54



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 13:05:36

