



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Kastanjen i Boden**  
798500-0491

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kastanjen i Boden, 798500-0491 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### 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 fastighet är belägen i kv Kastanjen 9 i Bodens kommun med adress Drottninggatan 20. Huset färdigställdes år 1945 för en sammanlagd produktionskostnad av 640 000 kr och innehåller 27 bostäder om 1713,5 m<sup>2</sup> samt 7 förråd om 53 m<sup>2</sup>. Föreningen innehar två lokaler som används i eget bruk och tas därmed inte upp i totala ytan. Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av vicevärd Peter Johansson och Ann-Katrin Johansson.

Föreningen har gemensamhets-el sedan oktober 2007.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	3	121,5
2 rum och kök	12	684
3 rum och kök	11	789
4 rum och kök	1	119
Bostäder	27	1 713,5
Förråd	7	53
		<b>1 766,5</b>
Bilplatser med motorvärmare.	27	

### Underhåll

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan. Underhåll sker enligt plan.

#### Utfört underhåll och investeringar

1990 Rot-ombyggnation	2014 Byte 10st motorvärmarecentraler
1994 Markanläggning	2015 Byte av fotplåtar tak, åtgärder efter OVK-besiktning
2002 Markanläggning	2016 Utredning relining, byte torkskåp i tvättstugan
2004 Bredband	2019 Styrutrustning värmesystem, asfaltering, ny trappbelysning
2008 Markanläggning, 5 nya p-platser	2020 Påbörjat renovering av avloppssystem
2009 Klinkergolv i tvättstugan	2021 OVK och energideklaration
2010 Nya snörasskydd, tätning hängrännor,	2022 Påbörjat Relining
2010 Isolering yttertak vid trapphusen, rep av bastu	
2011 Nytt ytterdörrsparti samt byte cirkulationspump	
2012 Ombyggnad, 5 nya förråd, postboxar	
2014 Byte hängrännor	

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder:

- Färdigställt relining avloppsrör ovan källargolv
- Besiktat och reparerat taket
- Monterat nya snörasskydd
- Bytt tvättmaskin
- Målning källarkorridor samt runt portar

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under 2023. Vid besiktningen konstaterades att det finns målningensbehov av fönsternishernas inklädnad samt behov av målning fönsterbågar.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för målningensåtgärder och översyn av värmeanläggning i källaren.

**Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 3%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om 3 % höjning av årsavgifterna from 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick under 2023 till i genomsnitt 776 kr/m<sup>2</sup>. Elkostnader för lägenheter debiteras till självkostnadspris och elkostnad för motorvärmare tas ut med 1,25 kr/kWh.

Årets avsättning till underhållsfond 33 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10 % av prisbasbelopp/år av lägenhetsinnehavaren.

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Peter Johansson	ordförande
Ann-Katrin Johansson	sekreterare
Tina Kotkaniemi	ledamot
Terese Hällgren	utsedd av HSB Norr

**Suppleanter**

Amanda Gren  
Jonas Lund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Tina Kotkaniemi, Amanda Gren och Jonas Lund.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Peter Johansson, Tina Kotkaniemi och Ann-Katrin Johansson, två i förening.

**Revisorer**

Revisor har varit Jan-Olov Isaksson med Roger Olsson som suppleant, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

**Valberedning**

Valberedningen har varit Tage Brännström och Tomas Sundberg med Tage Brännström som sammankallande.

**Representanter i HSB Norrs årsstämma**

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Peter Johansson med Ann-Katrin

Johansson som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. Vid stämman deltog 7 medlemmar. På stämman antogs enhälligt första beslut att anta nya stadgar.

### Väsentliga avtal

#### *Avtalstyp*

Kabel-TV

Administration

Lokalvård

El

Fjärrvärme

V/A

Renhållning

Snöröjning

Service fjärrvärme

Försäkring

#### *Leverantör*

Tele 2

HSB Norr

Städ & Bygg Boden

Luleå Energi och Bodens energi

Bodens energi

Bodens Kommun

Bodens Kommun

Kurt Westin

Schneider

Länsförsäkringar

### Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 30 (30) 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	1 386	1 340	1 319	1 316	1 288
Resultat efter fin.poster i tkr	-1	-3	40	68	136
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	776	732	717	710	696
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	95	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	539	565	489	483	418
Energikostnad, kr/m2 totalyta	229	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 368	1 439	1 510	1 547	1 617
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 410	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5
Räntekänslighet i %	1,9	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	439	451	436	424	402
Soliditet i %	44,1	44	43	41	39
Sparande, kr/m2 totalyta	156	58	102	98	144

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](http://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 416 654 kr. Under året har föreningen amorterat 125 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 19 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	32 860	796 777	1 334 791	-3 286
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-11			-3 285	3 286
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-55 085	55 085	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		33 000	-33 000	
Årets resultat				-1 468
<b>Vid årets slut</b>	<b>32 860</b>	<b>774 692</b>	<b>1 353 591</b>	<b>-1 468</b>

**Kommentarer till Årets resultat**

Föreningen redovisar ett negativt resultat om 1 468 kr för bokslutet 2023. Kassaflödesanalysen uppvisar ett negativt kassaflöde på 135 834 kr för året. Det negativa resultatet och kassaflödet beror huvudsakligen på årets underhåll och att föreningen under året investerat i snörrasskydd. Sett till not 10 årets resultat, uppvisar föreningen ett positivt resultat efter uttag och avsättning till den yttre underhållsfonden. Det negativa resultatet kommer således inte påverka föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 353 591
Årets resultat	-1 468
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 352 123</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **1 352 122**

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

**RESULTATRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 385 904	1 340 378
Övriga rörelseintäkter	3	10 913	14 970
		<u>1 396 817</u>	<u>1 355 348</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-952 255	-998 519
Underhåll		-55 085	-
Övriga externa kostnader	5	-28 969	-15 486
Personalkostnader	6	-171 316	-170 798
Avskrivningar	7	-124 973	-105 939
Övriga rörelsekostnader		-1 394	-
		<u>-1 333 992</u>	<u>-1 290 742</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>62 825</b>	<b>64 606</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	551	333
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-64 844	-68 224
		<u>-64 293</u>	<u>-67 891</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 468</b>	<b>-3 285</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 468</b>	<b>-3 285</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<u>-1 468</u>	<u>-3 286</u>

**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,21	4 091 604	3 184 453
Pågående nyanläggningar och förskott	12	-	818 909
		<u>4 091 604</u>	<u>4 003 362</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>4 092 104</u></b>	<b><u>4 003 862</u></b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		121	9 419
Avräkning HSB Norr ek för		727 801	863 635
Övriga fordringar	13	10 123	9 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	70 610	65 038
		<u>808 655</u>	<u>947 992</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>808 655</u></b>	<b><u>947 992</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>4 900 759</u></b>	<b><u>4 951 854</u></b>



**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		32 860	32 860
Yttre underhållsfond	15	774 692	796 777
		<u>807 552</u>	<u>829 637</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 353 591	1 334 791
Årets resultat		-1 468	-3 286
		<u>1 352 123</u>	<u>1 331 505</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>2 159 675</b>	<b>2 161 142</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	2 291 154	2 416 654
		<u>2 291 154</u>	<u>2 416 654</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	125 500	125 500
Leverantörsskulder		106 849	41 430
Aktuell skatteskuld		4 409	3 821
Fond för inre underhåll	18	5 999	5 999
Övriga skulder	19	27 527	4 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	179 646	193 243
		<u>449 930</u>	<u>374 058</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 900 759</b>	<b>4 951 854</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	62 825	64 605
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-
Avskrivningar	124 973	105 939
Restvärdesavskrivningar	1 393	-
	<u>189 191</u>	<u>170 544</u>
Erhållen ränta	551	333
Erlagd ränta	-64 844	-68 224
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>124 898</b>	<b>102 653</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 562	-6
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	75 815	29 569
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>204 275</b>	<b>132 216</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-214 609	-650 678
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-214 609</b>	<b>-650 678</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-125 500	-125 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-125 500</b>	<b>-125 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-135 834</b>	<b>-643 962</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>863 635</b>	<b>1 507 597</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>727 801</b>	<b>863 635</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	727 801	863 635
	<u>727 801</u>	<u>863 635</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 1,5% 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 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 175 415 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*	1 291 116	1 253 436
Hysesintäkter	47 150	48 500
Intäkter el	38 971	35 541
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 267	6 501
	<b>1 389 504</b>	<b>1 343 978</b>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-3 600	-3 600
	<b>1 385 904</b>	<b>1 340 378</b>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, och tv. Respektive boende har egna separata bredbandsavtal.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, fordran, andrahandsuthyrningar mm	10 913	14 970
	<b>10 913</b>	<b>14 970</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	62 796	57 770
Snöröjning och halkbekämpning	72 878	49 763
Reparationer	148 855	259 226
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	98 164	98 333
Uppvärmning	216 233	188 820
Vatten	90 598	90 197
Renhållning	38 361	37 328
Förvaltningskostnader	109 056	106 838
Försäkring	44 052	41 956
Fastighetsskatt/avgift	39 384	39 384
Kommunikation och media		
Kabel-TV	31 878	28 904
	<b>952 255</b>	<b>998 519</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Telefon och porto mm	2 532	2 226
Kundförluster	180	-
Risk- och bankkostnader	11 757	360
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 400	800
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	12 100	12 100
	<b>28 969</b>	<b>15 486</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	40 375	41 375
Vicevärd	96 000	95 100
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Löner och övriga ersättningar	-	900
Övriga personalkostnader	2 160	-
Sociala kostnader	29 781	30 423
	<b>171 316</b>	<b>170 798</b>

Medelantal anställda 0

Vicevärd har varit Peter Johansson och Ann-katrin Johansson

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	117 004	97 970
Markinventarier	7 969	7 969
	<b>124 973</b>	<b>105 939</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	551	333
<b>Summa</b>	<b>551</b>	<b>333</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	64 844	68 207
Övriga finansiella kostnader	-	17
<b>Summa</b>	<b>64 844</b>	<b>68 224</b>

**Not 10 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-1 468	-3 286
Reservering till yttre underhållsfond	-33 000	-26 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	55 085	-
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>20 617</b>	<b>-29 286</b>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

**Not 11 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	7 118 492	7 118 492
-Årets anskaffningar - Relining	834 347	-
-Årets anskaffningar - Snörasskydd	199 172	-
-Årets utranteringar - Snörasskydd	-2 805	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>8 149 206</b>	<b>7 118 492</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 969 314	-3 863 375
-Årets utrantering - Snörasskydd	1 411	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-124 973	-105 939
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 092 876</b>	<b>-3 969 314</b>
Bokfört värde byggnader	4 056 330	3 149 178
Bokfört värde mark	35 274	35 275
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>4 091 604</b>	<b>3 184 453</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965) :	10 039 000	10 039 000
Taxeringsvärde mark:	2 998 000	2 998 000

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	818 909	168 231
Relining	-818 909	650 678
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>818 909</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 996	8 832
Moms	1 127	1 068
	<b>10 123</b>	<b>9 900</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	10 392	9 611
Tele2 kabel-tv	8 375	7 963
Serviceavtal Schneider	3 385	3 262
Fastighetsförsäkring	48 458	44 052
HSB påminnelseavg	-	150
	<b>70 610</b>	<b>65 038</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	796 777	770 777
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	33 000	26 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-55 085	-
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>774 692</b>	<b>796 777</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2027-08-25	2,83 %	1 744 239	1 847 239
Swedbank	2031-09-25	1,99 %	672 415	694 915
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>2 416 654</u>	<u>2 542 154</u>
Nästa års amortering			-125 500	-125 500
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-502 000</u>	<u>-502 000</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			1 789 154	1 914 654
Totala skulder på bokslutsdagen			2 416 654	2 542 154
Avgår kortfristig del			<u>-125 500</u>	<u>-125 500</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>2 291 154</b>	<b>2 416 654</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	<u>125 500</u>	<u>125 500</u>
	<b>125 500</b>	<b>125 500</b>

**Not 18 Fond för inre underhåll**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	<u>5 999</u>	<u>5 999</u>
<b>Vid årets utgång</b>	<b>5 999</b>	<b>5 999</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	15 412	2 400
Upplupna arbetsgivaravgifter	11 464	1 665
Momsskuld	291	-
Övriga kortfristiga skulder	<u>360</u>	<u>-</u>
	<b>27 527</b>	<b>4 065</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda avgifter/hyror	110 416	116 950
Borevision	12 000	12 000
El	11 251	10 257
Fjärrvärme	30 414	27 661
Snöröjning	15 565	-
Övrigt	<u>-</u>	<u>26 375</u>
	<b>179 646</b>	<b>193 243</b>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>4 802 000</u>	<u>4 802 000</u>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>4 802 000</b>	<b>4 802 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Underskrifter**

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

---

Peter Johansson

---

Tina Kotkaniemi

---

Ann-Katrin Johansson

---

Terese Hällgren

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

---

Jan-Olov Isaksson

*Av föreningen vald revisor*

---

*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 Kastanjen i Boden , org.nr. 798500-0491

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Eeva-Riitta salminen  
BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Jan -Olov Isaksson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**PETER JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 14:31:24



**ANN-KATRIN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:56:33



**TERESE HÄLLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 08:17:52



**TINA KOTKANIEMI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:57:04



**JAN-OLOV ISAKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 10:49:02



**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 11:09:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**JAN-OLOV ISAKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 10:46:37



**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 11:08:11

