



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Herkules i Bøden

798500-0384

2023-01-01 - 2023-12-31

MELEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Herkules i Boden, 798500-0384 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 Herkules 4 och 10 i Bodens kommun med adresser Herkulesgatan 1. Husen färdigställdes år 1965 för en sammanlagd produktionskostnad av 4 556 553 kronor och innehåller 55 bostäder om 4 675,5 m² samt 10 lokaler om 119,5 m². Föreningen har sitt säte i Bodens Kommun.

På föreningens fastigheter finns 40 garageplatser och 22 bilmotorvärmplatser.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Fastighetskötseln utförs i huvudsak av köpt tjänst via TREAB, en mindre del av medlemmar. Städningen besörjs av Sandra Blomqvist (anställd).

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	20	1 421
3 rum och kök	19	1 582,5
4 rum och kök	12	1 186
5 rum och kök	4	486
Bostäder	55	4 675,5
Lokaler inkl. förråd	10	120
Garageplatser	40	640
Bilplatser med motorvärmare	22	-
		760

Underhåll

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

Utfört underhåll och investeringar

1992	Rot-investering
2000	Bredbandsinstallation
2003	Stambyte/gemensamhets-el
2005	Nyanläggning parkering
2006	Källsorteringsanläggning
2011	Relining dagvattenledning, renovering lokalvårdsutrymmen
2012	Ombyggnad fest- och möteslokal
2013	Byte två tvättmaskiner, cirkulationspumpar
2014	Ny tjärpapp tak, åtgärder takluckor
2015	Byte styrventiler, tätning entréplattor

par

2017	Inglasade balkonger, el uppgraderat till 3-fas, nya branddörrar i garage
2018	Byte garageventilation, dränering i underjordsgarage, åtgärdat 17 spisfläktar, OVK, radonmätning, byte ventiler och termostat i samtliga element
2019	Nytt staket, blästring och ommålning av fasad, byte belysningsarmatur, byte expansionskärl
2020	Renoverat övernattnings- och styrelserum
2021	Bytt garageport till centralgaraget
2023	Byte av elmätare (IMD) samt byte av fjärrvärmecentral

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen slutfört projekt för laddstolpar, byte elmätare samt byte fjärrvärmecentral.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2023-09-11. Då konstaterades inte större åtgärder.

Föreningen har en webbaserad underhållsplan som uppdateras årligen. De närmsta åren planerar styrelsen att byta lägenhetsdörrar, byte gruppventiler samt takfläktar.

Ekonomi

Senast avgifterna höjde var 2023-01-01 då med 1 %. Avgifterna uppgår till i genomsnitt 765 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 3% fr.o.m. 2024-01-01. Hyra av parkeringsplats inkl. el kostar 200 kr/månad och garageplatserna kostar 300 kr/månad.

Årets avsättning till underhållsfond 82 000 överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Göran Norman	ordförande
Anette Enbom	vice ordförande
Sofie Matsson	sekreterare
Karl-Gustaf Hedberg	ledamot
Felix Oskarsson	ledamot
Ove Jansson	ledamot
Jan-Olof Nylander	ledamot
Helena Backman	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Christer Spaak
Eva Smedetun

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Göran Norman, Anette Enbom, Sofie Matsson, Karl-Gustaf Hedberg, Jan-Olof Nylander samt för suppleanterna Christer Spaak och Eva Smedetun.

Styrelsen har under året hållit 13 styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Göran Norman, Ove Jansson, Sofie Matsson och Anette Enbom, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lars-Erik Lundsten med Tomas Johansson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

~

Valberedning

Valberedningen har varit Agneta Sjögren och Anders Khemi med Agneta Sjögren som sammankallande.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Sofie Matsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31 och 25 medlemmar deltog på stämman. Stämman behandlade motion om kylrum och stämman beslutade enhälligt att kylrummet kvarstår i sin nuvarande funktion. Stämman behandlade även motion om översyn och förändring av utemiljön och bildande av arbetsgrupp för detta, stämman samtycker till förslaget enhälligt. Stämman tog enhälligt beslut nr 1 om antagande av nya stadgar, HSBs normalstadgar 2023.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-14 och 22 medlemmar deltog på stämman. Stämman tog enhälligt beslut nr 2 om antagande av nya stadgar, HSBs normalstadgar 2023.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation

Kabel-TV

Administration

Fastighetsskötsel

Elhandel

Fjärrvärme

Leverantör

Telenor

Tele2

HSB Norr

TREAB

Luleå Energi, Bodens Energi

Bodens Energi

Medlemsinformation

Under året har 2 (1) lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 77 (76) 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.

pa

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	3 827	3 770	3 755	3 724	3 752
Resultat efter fin.poster i tkr	667	700	888	714	334
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	765	579	577	574	571
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	93	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	357	399	344	351	395
Energikostnad, kr/m2 totalyta	180	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 820	3 391	3 432	3 557	3 683
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 278	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2	1,7	1,8	2	2
Räntekänslighet i %	5,6	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	114	120	113	269	224
Soliditet i %	33,2	31,9	28,9	25,7	22,6
Sparande, kr/m2 totalyta	215	229	310	269	224

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. I detta ingår även balkongavgift.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 326 901 kr. Under året har föreningen amorterat 528 550 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29 år.

pa

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	403 500	560 135	6 143 405	699 855
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-31			699 855	-699 855
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-20 160	20 160	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		82 000	-82 000	
Årets resultat				667 271
Vid årets slut	403 500	621 975	6 781 420	667 271

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett positivt resultat för bokslutet 2023 samt även ett positivt kassaflöde.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 781 420
Årets resultat	667 271
Totalt att disponera	7 448 691

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning 7 448 691

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

på

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	3 827 323	3 769 977
Övriga rörelseintäkter	3	21 863	46 980
		<u>3 849 186</u>	<u>3 816 957</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 942 713	-1 868 014
Underhåll	5	-20 160	-67 904
Övriga externa kostnader	6	-47 824	-68 823
Personalkostnader	7	-381 367	-329 559
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-482 621	-478 658
		<u>-2 874 685</u>	<u>-2 812 958</u>
Rörelseresultat		974 501	1 003 999
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	368	-22 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-307 598	-281 479
		<u>-307 230</u>	<u>-304 144</u>
Resultat efter finansiella poster		667 271	699 855
Resultat före skatt		667 271	699 855
Årets resultat	11	667 271	699 855

pa

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	12,25	20 276 063	19 713 463
Inventarier	13	-	5 217
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	17 030
		<u>20 276 063</u>	<u>19 735 710</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
Andra långfristiga fordringar	15	2 750 000	2 750 000
		<u>2 750 500</u>	<u>2 750 500</u>
Summa anläggningstillgångar		23 026 563	22 486 210
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	550
Avräkning HSB Norr ek för		2 268 409	1 866 631
Övriga fordringar	16	84 201	14 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	138 868	120 815
		<u>2 491 538</u>	<u>2 002 361</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	1 928	3 931
Summa omsättningstillgångar		2 493 466	2 006 292
SUMMA TILLGÅNGAR		25 520 029	24 492 502

pa

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		403 500	403 500
Yttre underhållsfond	19	621 975	560 135
		<u>1 025 475</u>	<u>963 635</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 781 420	6 143 405
Årets resultat		667 271	699 855
		<u>7 448 691</u>	<u>6 843 260</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		8 474 166	7 806 895
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,25	8 897 500	10 840 687
		<u>8 897 500</u>	<u>10 840 687</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	6 429 401	5 014 764
Leverantörsskulder		801 230	44 340
Aktuell skatteskuld		8 547	5 092
Fond för inre underhåll	22	189 803	191 207
Övriga skulder	23	12 988	13 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	706 394	576 281
		<u>8 148 363</u>	<u>5 844 920</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 520 029	24 492 502

pa

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	974 501	1 003 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	482 622	478 658
	<u>1 457 123</u>	<u>1 482 657</u>
Erhållen ränta	368	249
Erlagd ränta	-316 234	-280 742
	<u>1 141 257</u>	<u>1 202 164</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-17 253	11 975
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	747 674	-151 636
	<u>1 871 678</u>	<u>1 062 503</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-943 353	-17 030
	<u>-943 353</u>	<u>-17 030</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-528 550	-601 400
Extra inbetalning Folksam	-	-1 000 000
	<u>-528 550</u>	<u>-1 601 400</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>399 775</u>	<u>-555 927</u>
Likvida medel vid årets början	<u>1 870 562</u>	<u>2 426 489</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 270 337</u>	<u>1 870 562</u>
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1 928	3 931
Avräkning HSB Norr ek för	2 268 409	1 866 631
	<u>2 270 337</u>	<u>1 870 562</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.

pa

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 1,6% 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 20,6%. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 256 257 kronor.

Yttre underhållsfond

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

pa

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
Avgifter*	2 736 792	2 709 588
Hysesintäkter	220 970	215 470
Intäkter el	121 508	95 222
Intäkter bredband	82 500	82 500
Intäkter kabel-tv	42 240	42 240
Intäkter balkonger	604 812	604 812
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 201	6 245
Intäkter gemensamhetsutrymmen	14 300	13 900
	<u>3 827 323</u>	<u>3 769 977</u>
<i>Avgår</i>		
	<u>3 827 323</u>	<u>3 769 977</u>

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, el, vatten, fjärrvärme, bredband, kabel-tv och balkongavgift.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, bostadsrättstillägg m.m.	21 863	46 980
	<u>21 863</u>	<u>46 980</u>

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	190 397	184 178
Snöröjning och halkbekämpning	57 125	34 750
Reparationer	157 591	209 666
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	229 063	227 590
Uppvärmning	544 113	504 334
Vatten	206 349	186 541
Renhållning	135 272	111 406
Förvaltningskostnader	141 052	134 941
Försäkring	61 681	59 312
Fastighetsskatt/avgift	92 620	89 165
Kommunikation och media		
Datakommunikation	83 700	83 700
Kabel-TV	43 749	42 432
	<u>1 942 712</u>	<u>1 868 015</u>

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	20 160	37 984
Utförd underhåll installationer - garageventilation och radiatorventiler	-	22 000
Utfört underhåll huskropp utvändigt - Plåt och bygg	-	7 920
	<u>20 160</u>	<u>67 904</u>

pa

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	15 375	8 675
Telefon och porto, kontorsmateriel mm	6 863	7 668
Kundförluster	120	
Risikkostnader, konsultarvoden	1 249	30 635
Bolagsverket, övrigt	605	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	23 612	21 045
	<u>47 824</u>	<u>68 823</u>

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	114 949	67 498
Vicevärd	32 400	36 000
Bilersättningar	195	297
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	999	999
Löner och övriga ersättningar	131 747	141 971
Pensionskostnader	7 909	8 422
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 663	7 246
Övriga personalkostnader	160	-
Sociala kostnader	85 345	67 126
	<u>381 367</u>	<u>329 559</u>

Vicevärd har varit Marjatta Hedberg.
Medelantal anställda: 1

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	428 613	421 114
Inventarier	5 217	8 752
Markinventarier	48 791	48 792
	<u>482 621</u>	<u>478 658</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Återföring upplupen ränta 2000-2002	-	-22 914
Övriga ränteintäkter	368	249
Summa	<u>368</u>	<u>-22 665</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	307 598	281 479
Summa	<u>307 598</u>	<u>281 479</u>

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	667 271	699 855
Reservering till yttre underhållsfond	-82 000	-85 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	20 160	67 904
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>605 431</u>	<u>682 759</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

pa

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	30 523 660	30 523 660
-Mark	204 878	204 878
-Årets anskaffningar - laddstolpar	207 433	-
-Årets anskaffningar - fjärrvärmecentral	832 571	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader och markanläggningar	31 768 542	30 728 538
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 015 075	-10 545 169
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-477 404	-469 906
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 492 479	-11 015 075
Redovisat värde vid årets slut	20 276 063	19 713 463
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965):	23 112 000	23 112 000
Taxeringsvärde mark:	6 450 000	6 450 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	292 962	386 522
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	292 962	386 522
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-287 745	-372 553
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-5 217	-8 752
Summa ackumulerade avskrivningar	-292 962	-381 305
Planenligt restvärde vid årets slut	-	5 217

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	17 030	
Laddstolpar	190 403	17 030
Aktivering laddstolpar	-207 433	-
Redovisat värde vid årets slut	-	17 030

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Marknadsvärde	2023-12-31	2022-12-31
Folksam kapitalförsäkring	2 559 468	2 750 000	2 750 000
Skandia Framtid livförvaltning	2 221 393	-	-
		2 750 000	2 750 000

pa

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Momsfodran	71 093	1 511
Skattekontot	13 108	12 854
	84 201	14 365

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	43 743	32 766
Fastighetsförsäkring	67 845	61 681
Telenor	13 751	13 751
Tele2	11 272	10 924
Förutbetalad moms	2 257	1 693
	138 868	120 815

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto Swedbank	1 928	3 931
	1 928	3 931

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	560 135	543 039
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	82 000	85 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-20 160	-67 904
Fondbehållning vid årets slut	621 975	560 135

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2026-06-17	2,29%	4 350 000	4 450 000
Swedbank	2025-12-22	0,99%	4 757 500	4 867 500
Swedbank	2024-09-25	0,96%	1 155 897	1 155 897
Stadshypotek	2023-03-30	3,94%	-	354 764
Swedbank	2024-05-24	2,94%	577 290	577 290
Swedbank	2023-09-25	1,85%	-	4 450 000
Swedbank	2024-01-02	4,92%	136 214	-
Swedbank	2024-09-25	5,02%	4 350 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			15 326 901	15 855 451
Nästa års amortering			-601 400	-601 400
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 240 000	-1 312 850
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			13 485 501	13 941 201
Totala skulder på bokslutsdagen			15 326 901	15 855 451
Avgår kortfristig del			-6 429 401	-5 014 764
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			8 897 500	10 840 687

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	601 400	601 400
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	5 828 001	4 413 364
	<u>6 429 401</u>	<u>5 014 764</u>

Not 22 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	191 207	224 570
Uttag under året	-1 404	-33 363
Vid årets slut	<u>189 803</u>	<u>191 207</u>

Not 23 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	2 469	2 989
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 321	4 780
Löneskatt	1 418	1 467
Övriga kortfristiga skulder	780	-
Mottagna depositioner	4 000	4 000
	<u>12 988</u>	<u>13 236</u>

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lön och arvoden	99 545	67 147
Sociala avgifter	38 118	25 691
Räntor	25 654	34 290
Förutbetalda avgifter/hyror	326 948	311 159
Borevision	10 400	12 200
El	24 856	22 539
Fjärrvärme	77 402	71 011
Renhållning	4 786	4 082
Snöröjning	2 063	-
Övrigt, TREAB, Johanssons rör, Bravida, Norconsult	96 622	28 162
	<u>706 394</u>	<u>576 281</u>

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	19 676 000	19 676 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>19 676 000</u>	<u>19 676 000</u>
Eventalförpliktelser		
Fastigo	2812	2779

pa

Boden 2024-^{05.08}.....



Göran Norman



Sofie Matsson



Felix Oskarsson



Jan-Olof Nylander



Ove Jansson



Karl-Gustaf Hedberg



Anette Ernbom




Helena Backman

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-^{05.08}.....


Ola Andersson

BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lars-Erik Lundsten

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Herkules i Boden, org.nr 798500-0384.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Herkules i Boden för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Herkules i Boden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall 20/5 2024



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse verksamhet Maj 2023- - Maj 2024

Undertecknad har som vald revisor granskat föreningens verksamhet. Jag har vid granskningen följt upp de ärenden styrelsen har och har haft på sitt bord. Sätillvida att de är lagligt, i enlighet med stadgarna och att besluten genomförts och rapporterats.

Jag har funnit:

Att lagkrav och stadgar uppfyllts

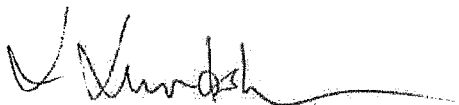
Att det råder god ordning

Att beslut är nedtecknade

Att rapportering av fattade beslut har skett.

Med detta som grund rekommenderar jag att styrelsen må beviljas ansvarsfrihet för de gånga verksamhetsåret.

Boden 20240508



Lars Lundsten

Föreningens revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av under-skott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.