



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Frej i Boden

798500-0400

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Frej i Boden, 798500-0400 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 kv Frej nr 8 i Bodens kommun med adresser Kommendörsgatan 1 och Stationsgatan 13. Husen färdigställdes år 1957 och innehåller 54 bostäder om 3 321,5 m². Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	6	164,5
2 rum och kök	20	1 149
3 rum och kök	28	2 008
Bostäder	54	3 321,5
Garage	11	203
		203

Underhåll

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

Utfört underhåll och investeringar

1996 Rot-renovering 1992-1995	2019 Renovering fasad och relining
2004 Installation bredband	2021 Målning tvättstuga och källare
2008 Nya bänkar samt byte av kompressorer	2022 Byte garageportar, byte el trapphus, målning trapphus och byte spiskåpor
2009 Målning balkonger och taksprång	
2010 Plåtinklädnad av skorstenar	
2011 Byte av takfönster, målningsarbeten	
2013 Nybyggnation carport	
2016 Nya postboxar	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.
- Byte balkonger

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023.

Styrelsen kommer uppdatera underhållsplanen under 2024. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja årsavgifterna med 10 % from 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick under 2023 till i genomsnitt 728 kr/m² upplåten med bostadsrätt.

Årets avsättning till underhållsfond 22 000 kr överensstämmer med budget.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen inte ut någon avgift.

Styrelsen

Styrelsen sammansättning:

Helena Svanberg	ordförande
Henrik Johansson	vice ordförande
Gunnar Vikström	sekreterare
Malin Haberg	ledamot
Lennart Åström	ledamot
Åke Lidberg	ledamot avgångt 20231001
Lars-Åke Olander	ledamot
Viktor Vinroth	ledamot
Lovisa Gullberg	utsedd av HSB Norr

Suppleant

Tomas Nilsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Helena Svanberg, Henrik Johansson, Gunnar Vikström.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Helena Svanberg, Henrik Johansson, Lars-Åke Olander och Gunnar Vikström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Karl Schooner, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Eva Wallgren och Andreas Nicolaou, med Eva Wallgren som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs stämma

Fullmäktige på HSB Norrs stämma är Helena Svanberg med Gunnar Vikström som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. Vid stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	TREAB
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Bodens Energi
Renhållning	Ragn-sells, Bodens kommun
Städning	Skurat i Norrland AB
Snöröjning	BDX

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 62 (62) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	2 562	2 385	2 269	2 271	2 275
Resultat efter fin.poster i tkr	-659	-301	-86	218	129
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	728	667	667	667	667
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	94	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	507	494	434	414	436
Energikostnad, kr/m2 totalyta	212	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	5 537	2 466	2 560	2 347	2 138
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	5 875	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,9	1,5	1,4	1,5	1,6
Räntekänslighet i %	8,6	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	317	330	403	454	414
Soliditet i %	14,8	31	32	33	33
Sparande, kr/m2 totalyta	117	152	175	201	180

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 högt= 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 19 517 665 kr. Under året har föreningen amorterat 373 511 kr, nästkommande år 421 840 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	133 280	1 096 890	3 351 026	-300 719
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-13			-300 719	300 719
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		22 000	-22 000	
Årets resultat				-658 716
Vid årets slut	133 280	1 118 890	3 028 307	-658 716

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 028 307
Årets resultat	-658 716
Totalt att disponera	2 369 591

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 369 591**

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

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror dels på att föreningen gjort en investering, vilket resulterat i hög restvärdesavskrivning och därmed bidragit till det negativa resultatet. Restvärdesavskrivningen var på 525 tkr, bortsett från detta uppvisar föreningen ett negativt resultat på 133 tkr. Jämfört med 2022 då de uppvisade ett negativt resultat på 235 tkr exklusive restvärdesavskrivning. Räntekostnaderna kommer fortsätta öka för de lån som ska läggas om närmsta åren. Föreningen valde att höja årsavgiften med 10 % från 2024-01-01, vilket enligt budget ger dem ett sparande på över 150 kr/kvm. Räntan var budgeterad högre än vad utfallet blev, vilket ger en positiv avvikelse i budget. Lånen kopplade till balkongerna, finansieras genom balkongtillägg. Framtida investeringar planeras att finansieras med utökande av lån.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 561 886	2 385 010
Övriga rörelseintäkter	3	23 087	2 413
		<u>2 584 973</u>	<u>2 387 423</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 786 517	-1 640 828
Underhåll	5	-	-254 850
Övriga externa kostnader	6	-45 759	-43 036
Personalkostnader	7	-70 129	-75 802
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-546 238	-483 614
Övriga rörelsekostnader	9	-525 838	-66 377
		<u>-2 974 481</u>	<u>-2 564 507</u>
Rörelseresultat		-389 508	-177 084
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	143	190
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-269 350	-123 827
		<u>-269 207</u>	<u>-123 637</u>
Resultat efter finansiella poster		-658 715	-300 721
Resultat före skatt		-658 715	-300 721
Årets resultat	12	<u>-658 716</u>	<u>-300 719</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13,23	23 637 485	13 237 617
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	144 250
		<u>23 637 485</u>	<u>13 381 867</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>23 637 985</u>	<u>13 382 367</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	-
Avräkning HSB Norr ek för		647 839	261 880
Övriga fordringar	15	5 696	5 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	<u>107 503</u>	<u>99 127</u>
		761 098	366 594
<i>Kassa och bank</i>	17	<u>183</u>	<u>183</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>761 281</u>	<u>366 777</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 399 266</u>	<u>13 749 144</u>

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		133 280	133 280
Yttre underhållsfond	18	1 118 890	1 096 890
		<u>1 252 170</u>	<u>1 230 170</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 028 307	3 351 026
Årets resultat		-658 716	-300 719
		<u>2 369 591</u>	<u>3 050 307</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 621 761	4 280 477
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,23	15 370 461	5 793 432
		<u>15 370 461</u>	<u>5 793 432</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	4 147 204	2 397 744
Leverantörsskulder		197 574	187 677
Aktuell skatteskuld		9 115	7 286
Fond för inre underhåll	21	561 610	702 535
Övriga skulder		300	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	491 241	379 993
		<u>5 407 044</u>	<u>3 675 235</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 399 266	13 749 144

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	-389 509	-177 082
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	546 238	483 614
Restvärdesavskrivningar	525 838	66 377
	<u>682 567</u>	<u>372 909</u>
Erhållen ränta	143	190
Erlagd ränta	-213 236	-128 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	469 474	244 705
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-8 545	-1 543
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-73 765	-84 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten	387 164	158 827
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 327 694	-1 004 890
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 327 694	-1 004 890
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	11 700 000	-
Amortering av låneskulder	-373 511	-313 477
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 326 489	-313 477
Årets kassaflöde	385 959	-1 159 540
Likvida medel vid årets början	262 063	1 421 603
Likvida medel vid årets slut	648 022	262 063
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	183	183
Avräkning HSB Norr ek för	647 839	261 880
	<u>648 022</u>	<u>262 063</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 1,7 % på anskaffningsvärdet.

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 5 749 699 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*	2 261 628	2 217 300
Hysesintäkter	136 176	122 279
Intäkter el	1 260	1 260
Intäkter kabel-tv	34 992	34 992
Intäkter balkonger	122 400	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 430	9 179
	2 561 886	2 385 010
<i>Avgår</i>		
	2 561 886	2 385 010

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, el, vatten, värme, bredband och bostadsrättstillägg.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	23 087	2 413
	23 087	2 413

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	223 700	208 994
Snöröjning och halkbekämpning	132 691	72 956
Reparationer	110 013	103 948
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	196 839	200 225
Uppvärmning	381 293	345 656
Vatten	168 436	167 814
Renhållning	127 014	90 123
Förvaltningskostnader	180 279	190 569
Försäkring	74 985	70 572
Fastighetsskatt/avgift	67 313	67 313
Kommunikation och media		
Datakommunikation	81 000	81 000
Kabel-TV	42 954	41 658
	1 786 517	1 640 828

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gem. utrymmen, målning trapphus (-22)	-	254 850
	-	254 850

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	1 139	9 487
Telefon och porto mm	400	1 559
Kundförluster		30
Risk- och bankkostnader	11 255	2 214
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 650	800
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	31 315	28 946
	45 759	43 036

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	44 500	43 250
Vicevärd	7 500	10 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Övriga personalkostnader	680	7 242
Sociala kostnader	14 449	12 310
	70 129	75 802

Vicevärd är vakant

Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	500 352	437 728
Markanläggningar	45 886	45 886
	546 238	483 614

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Restvärdesavskrivning balkonger, fg år garageport, el, spiskåpor	525 838	66 377
	525 838	66 377

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	143	190
	143	190

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	269 350	123 711
Övriga finansiella kostnader	-	116
	269 350	123 827

Not 12 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-658 716	-300 719
Reservering till yttre underhållsfond	-22 000	-14 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	254 850
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-680 716	-59 869

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

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	19 906 484	19 115 516
-Årets anskaffningar, balkonger	11 471 944	-
-Föregående års anskaffningar, el trapphus	-	225 000
-Föregående års anskaffningar, garageport	-	293 175
-Föregående års anskaffningar, ventilation spiskåpor	-	407 465
-Årets utrangeringar	-754 864	-134 672
	<u>30 623 564</u>	<u>19 906 484</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 804 029	-6 388 709
-Årets utrangering	229 026	68 294
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-546 237	-483 613
	<u>-7 121 240</u>	<u>-6 804 028</u>
 Bokfört värde byggnader	<u>23 502 324</u>	<u>13 102 456</u>
Bokfört värde mark	<u>135 161</u>	<u>135 161</u>
	23 637 485	13 237 617
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1971):	17 330 000	17 330 000
Taxeringsvärde mark:	4 606 000	4 606 000

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	144 250	65 000
Anskaffningar		860 640
Aktiveringar	-11 471 944	-925 640
Balkonger	11 327 694	144 250
Redovisat värde vid årets slut	-	144 250

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 696	5 587
	<u>5 696</u>	<u>5 587</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring, bredband, kabeltv	107 503	99 127
	<u>107 503</u>	<u>99 127</u>

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank	183	183
	<u>183</u>	<u>183</u>

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 096 890	1 337 740
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	22 000	14 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-254 850
Fondbehållning vid årets slut	1 118 890	1 096 890

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2027-10-25	4,54 %	2 109 895	2 186 776
Swedbank	2024-02-23	1,59 %	1 479 250	1 576 250
Swedbank	2025-01-24	1,55 %	874 990	908 326
Swedbank	2028-10-25	1,51 %	3 439 192	3 519 824
Stadshypotek	2024-01-24	4,91 %	2 377 194	-
Stadshypotek	2025-04-30	4,08 %	4 269 286	-
Stadshypotek	2027-12-01	3,83 %	500 000	-
Stadshypotek	2028-06-30	3,87 %	4 467 858	-
Totala skulder på bokslutsdagen			19 517 665	8 191 176
Nästa års amortering			-421 840	-313 476
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 687 360	-1 253 904
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			17 408 465	6 623 796
Totala skulder på bokslutsdagen			19 517 665	8 191 176
Avgår kortfristig del			-4 147 204	-2 397 744
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			15 370 461	5 793 432

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	421 840	313 476
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 725 364	2 084 268
	4 147 204	2 397 744

Not 21 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	702 535	819 916
Uttag under året	-140 925	-117 381
Vid årets utgång	561 610	702 535

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lön	41 150	46 350
Sociala avgifter	10 321	10 026
Räntor	66 305	10 191
Förutbetalda avgifter/hyror	251 590	193 305
Borevision	13 000	11 000
El	17 483	18 434
Fjärrvärme	53 622	49 556
Övrigt, städ, TREA B	37 770	41 131
	491 241	379 993

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	19 823 000	13 464 900
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	19 823 000	13 464 900
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Helena Svanberg

Henrik Johansson

Lars-Åke Olander

Lennart Åström

Viktor Vinroth

Gunnar Vikström

Malin Haberg

Lovisa Gullberg

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

Karl Schooner
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christiansson
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 Frej i Boden, org.nr. 798500-0400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Frej 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 Frej 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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.

Boden

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karl Schooner
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

HELENA SVANBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:05:38



LENNART ÅSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 22:53:26



GUNNAR VIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 19:06:02



MALIN HAGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:36:50



LOVISA GULLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:43:14



HENRIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 23:04:43



LARS-ÅKE OLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:06:55



VICTOR VINROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:01:14



KARL SCHOONER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 21:05:55



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 18:28:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

KARL SCHOONER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:57:49



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 18:28:04

