



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kungsbron i Boden

716415-8243

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kungsbron i Boden, 716415-8243 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. Tallen 4 i Bodens kommun med adresser Kungsgatan 24, Strandplan 9, 11 samt Kvarngatan 1 A-B. Husen färdigställdes år 1988 för en sammanlagd produktionskostnad av 58 736 577 kronor och innehåller 93 bostäder om 6 283,0 m² samt 1 lokal om 460,0 m². På föreningens fastigheter finns 2 bilmotorvärmplatser. Fr.o.m. 2017-01-01 har HSB Norr överlåtit en bostadsrättslokal till brf Kungsbron. Bostadsrättslokalen har gjorts om till 5 lokaler som hyrs ut till olika hyresgäster. I årsredovisningen benämns lägenheterna som bostadsrätter och lokaler som hyresrätter.

Föreningen har ett arrendeavtal med Bodens Kommun på 30 bilplatser inom markområde kv. Enen.

Föreningens säte är i Bodens kommun. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	11	504,5
2 rum och kök	56	3 643
3 rum och kök	21	1 663,5
4 rum och kök	5	472
Bostäder	93	6 283
Lokaler	5	445

Underhåll

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

Utfört underhåll och investeringar

- 2002 Installation bredband
- 2009 Ombyggnad ventilation, byte av alliansfläktar
- 2010 Två nya torkskåp, två nya tvättmaskiner och byte varmvattenberedare
- 2011 Mindre markarbeten
- 2012 Ventilationsarbeten inkl. rengöring, förnyelse uteplats och staket
- 2013 Målning tvättstuga och del av fastighetens plåtfasad, hörn i trapphus har plåtskotts
- 2014 Byte torktumlare, nyanläggning blomrabatt
- 2015 Förstärkning snörasskydd, OVK-besiktning
- 2016 Byte av loftgångsräcken
- 2017 Ny ventilation i övertagna butikslokaler
- 2019 Ny miljöstation, nya hissar på Kvarngatan 1a och Kungsgatan 24
- 2020 Nya utemöbler, OVK-besiktning, byte av utebelysning
- 2022 Installation 3 nya hissar, relining, takreovering, kodlås på portarna från innergården

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen:

- Bytt kompressor ventilationsaggregat
- Målat entrén till tvättstugan

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt och senast den genomfördes var 2024-01-02. Vid besiktningen konstaterades att inga större åtgärder behöver genomföras.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen. Under de närmsta åren planerar föreningen att byta ut hängrännor och stuprör, byta värmeväxlare samt byta ut tvättmaskiner.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 8%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2024 och beslutat höjda årsavgifterna med 6% fr.o.m. 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår 2023 i genomsnitt till 760 kr/m² bostadslägenhetsyta. Elförbrukningen bekostas av respektive bostadsrättshavare.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift om 3 000 kr per år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Karl-Göran Johansson	ordförande
Ann-Sofie Lökvist	vice ordförande
Peter Gitselov	ledamot
Lena Callne	ledamot
Helena Öberg	ledamot
Helena Backman	utsedd av HSB Norr

Suppleanter:

Tommy Öjelind
Staffan Norén

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Karl-Göran Johansson, Lena Callne och Peter Gitselov, samt för suppleant Tommy Öjelind.

Styrelsen har under året hållit 9 styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Karl-Göran Johansson, Ann-Sofie Lökvist och Peter Gitselov, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Brita Fredriksson med Emil Nyman som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor. Bodens Kommun har utsett Jenny Sundqvist till kommunal revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Brita Fredriksson och Agneta Johansson Öhrvall med Brita Fredriksson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma är Karl-Göran Johansson med Ann-Sofie Lökvist

som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. Vid stämman närvarade 46 stycken röstberättigade medlemmar. På stämman antogs enhälligt första beslut att anta nya stadgar.

Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls 2023-10-09. Vid extra stämman närvarade 14 stycken röstberättigade medlemmar. På extra stämman antogs enhälligt andra beslut att anta nya stadgar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Arrendeavtal bilplatser	Bodens kommun
Kabel-TV	Tele2
Datakommunikation	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	TREAB
Elhandel	Bodens Energi
Elnät	Bodens Energi, Hemåt Boden Två
Fjärrvärme	Bodens Energi

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 123 (123) 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	5 350	4 927	4 664	4 538	4 777
Resultat efter fin.poster i tkr	99	-102	25	138	220
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	760	681	639	624	656
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	88	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	434	420	418	368	381
Energikostnad, kr/m2 totalyta	227	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	4 442	4 531	4 531	4 521	4 669
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	4 757	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,5	1,3	1,3	1,4	1,5
Räntekänslighet i %	6,5	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	561	565	565	564	570
Soliditet i %	40	39	40	39	39
Sparande, kr/m2 totalyta	219	215	181	204	237

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 885 500 kr. Under året har föreningen amorterat 600 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 50 år.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett positivt resultat om 99 tkr för bokslutet 2023. Kassaflödesanalysen uppvisar ett negativt kassaflöde om 757 tkr. Under året har föreningen gjort en kortfristig placering om 1 500 tkr. Föreningen uppvisar således ett positivt kassaflöde om 743 tkr sett till den kortfristiga placeringen.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	8 826 005	3 802 720	7 869 525	-102 225
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-15			-102 225	102 225
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-59 268	59 268	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		30 000	-30 000	
Årets resultat				98 907
Vid årets slut	8 826 005	3 773 452	7 796 568	98 907

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	7 796 568
Årets resultat	98 907
Totalt att disponera	7 895 475
Balanseras i ny räkning	7 895 475
	7 895 475

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

Amortering lån

Föreningen har avtal med bankerna om att amortering sker i samband med omsättning av lån. De senaste årens amorteringar har uppgått till mellan 200-500 tkr/ lån som omsatts.

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	5 349 919	4 926 774
Övriga rörelseintäkter	3	63 857	12 440
		<u>5 413 776</u>	<u>4 939 214</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 920 005	-2 825 864
Underhåll		-59 268	-
Övriga externa kostnader	5	-89 484	-88 314
Personalkostnader	6	-176 942	-176 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 312 951	-1 263 839
Övriga rörelsekostnader		-	-284 494
		<u>-4 558 650</u>	<u>-4 639 502</u>
Rörelseresultat		855 126	299 712
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 198	1 454
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-762 417	-403 391
		<u>-756 219</u>	<u>-401 937</u>
Resultat efter finansiella poster		98 907	-102 225
Resultat före skatt		98 907	-102 225
Årets resultat	10	<u>98 907</u>	<u>-102 225</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	11,20	47 361 753	48 674 705
		47 361 753	48 674 705
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		47 362 253	48 675 205
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 326	11 988
Avräkning HSB Norr ek för		2 211 281	2 968 245
Övriga fordringar	13	14 774	14 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	171 255	133 816
		2 408 636	3 128 431
<i>Kortfristiga placeringar</i>		1 504 697	-
Summa omsättningstillgångar		3 913 333	3 128 431
SUMMA TILLGÅNGAR		51 275 586	51 803 636

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		8 826 005	8 826 005
Yttre underhållsfond	15	3 773 452	3 802 720
		<u>12 599 457</u>	<u>12 628 725</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 796 568	7 869 525
Årets resultat		98 907	-102 225
		<u>7 895 475</u>	<u>7 767 300</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		20 494 932	20 396 025
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	14 885 500	15 000 000
		<u>14 885 500</u>	<u>15 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	15 000 000	15 485 500
Leverantörsskulder		56 334	158 700
Aktuell skatteskuld		13 491	6 981
Övriga skulder	18	61 106	90 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	764 223	666 277
		<u>15 895 154</u>	<u>16 407 611</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 275 586	51 803 636

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	855 126	299 712
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-
Avskrivningar	1 312 951	1 263 839
Restvärdesavskrivningar		284 494
	<u>2 168 077</u>	<u>1 848 045</u>
Erhållen ränta	6 198	1 454
Erlagd ränta	-753 431	-403 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 420 844	1 446 108
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-41 290	581 836
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-31 821	27 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 347 733	2 055 380
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-3 346 451
Kortfristig placering	-1 504 697	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 504 697	-3 346 451
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-600 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-
Årets kassaflöde	-756 964	-1 291 071
Likvida medel vid årets början	2 968 245	4 259 316
Likvida medel vid årets slut	2 211 281	2 968 245
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	2 211 281	2 968 245
	<u>2 211 281</u>	<u>2 968 245</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

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 2,0% 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 22 643 684 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*	4 620 888	4 278 528
Hysesintäkter	560 586	502 225
Intäkter el	154 894	127 542
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 145	17 365
Intäkter gemensamhetsutrymmen	5 278	1 114
	<u>5 356 791</u>	<u>4 926 774</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	<u>-6 872</u>	<u>-</u>
	5 349 919	4 926 774

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv. Utöver detta tillkommer individuell debiterad el.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar m.m.	<u>63 857</u>	<u>12 440</u>
	63 857	12 440

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	356 282	364 013
Snöröjning och halkbekämpning	66 976	61 616
Reparationer	173 002	296 648
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	474 635	356 541
Uppvärmning	752 629	673 547
Vatten	298 777	276 606
Renhållning	183 921	177 497
Förvaltningskostnader	198 977	252 757
Försäkring	101 833	65 424
Tomträttsavgäld	52 649	44 501
Fastighetsskatt/avgift	162 607	157 460
Kommunikation och media		
Datakommunikation	50 161	51 753
Kabel-TV	47 556	47 501
	<u>2 920 005</u>	<u>2 825 864</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier och -material	3 000	12 988
Telefon och porto mm	26 472	8 652
Kundförluster	240	84
Risk- och bankkostnader	4 037	1 885
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	5 268	3 450
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	50 467	61 255
	89 484	88 314

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	138 070	150 582
Bilersättningar	2 466	777
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 280	4 700
Övriga personalkostnader	11 596	391
Sociala kostnader	20 530	20 541
	176 942	176 991

Medelantal anställda har varit 0

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 312 951	1 263 839
	1 312 951	1 263 839

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	4 697	-
Övriga ränteintäkter	1 501	1 454
Summa	6 198	1 454

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	762 417	403 382
Övriga finansiella kostnader	-	9
Summa	762 417	403 391

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	98 907	-102 225
Reservering till yttre underhållsfond	-30 000	-
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	59 268	
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	128 175	-102 225

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:</i>		
-Vid årets början	61 351 878	57 174 455
-Mark	2 434 700	2 434 700
Årets anskaffningar	-	4 177 423
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	63 786 578	63 786 578
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
Vid årets början	-15 111 873	-14 617 456
Fg års utrangering	-	769 423
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 312 952	-1 263 840
Summa ackumulerade avskrivningar	-16 424 825	-15 111 873
Redovisat värde vid årets slut	47 361 753	48 674 705
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1988):	45 190 000	45 190 000
Taxeringsvärde mark:	11 093 000	11 093 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	1 884 889
Tillkommande under året	-	3 346 450
Fg års omklassificeringar	-	-5 231 339
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 774	14 382
	14 774	14 382

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	112 020	68 038
Fastighetservice/lokalvård	25 868	25 426
Egenkontroll, HSB Norr	-	8 942
Kabel-TV	24 117	24 073
Förutbetald moms	3 215	7 337
Återbetalning fakturor hissbesiktning DEKRA	6 035	-
	171 255	133 816

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 802 720	3 802 720
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	30 000	-
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-59 268	-
Fondbehållning vid årets slut	3 773 452	3 802 720

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2025-09-01	4,59%	7 060 500	7 360 500
Swedbank	2024-10-25	3,966%	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2023-05-25	4,01%	7 825 000	8 125 000
Swedbank	2024-06-19	1,06%	8 000 000	8 000 000
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>29 885 500</u>	<u>30 485 500</u>
Nästa års amortering*			-	-
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till ca			-	-2 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			<u>29 885 500</u>	<u>28 485 500</u>
Totala skulder på bokslutsdagen			29 885 500	30 485 500
Avgår kortfristig del			<u>-15 000 000</u>	<u>-15 485 500</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			14 885 500	15 000 000

* Information om föreningens amorteringsupplägg finns i förvaltningsberättelsen på sida 5

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	15 000 000	15 485 500
	<u>15 000 000</u>	<u>15 485 500</u>

Not 18 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	33 048	51 861
Upplupna arbetsgivaravgifter	15 179	20 542
Momsskuld	10 779	17 750
Övriga kortfristiga skulder	2 100	-
	<u>61 106</u>	<u>90 153</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	69 052	60 066
Förutbetalda avgifter/hyror	442 640	438 295
Revisionsarvode	15 000	12 420
El	77 022	36 296
Fjärrvärme	106 384	92 251
Renhållning	494	400
Snöröjning	-	6 460
Övrigt - UH-plan, arrende, TREAB	53 631	20 089
	<u>764 223</u>	<u>666 277</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	3 800 000	3 800 000
Varav i eget förvar	<u>-3 800 000</u>	<u>-3 800 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	-	-
Föreningen har kommunal borgen.		
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Karl-Göran Johansson

Ann-Sofie Lökvist

Peter Gitselov

Lena Callne

Helena Öberg

Helena Backman

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

Brita Fredriksson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
HSBs Riksförbund utsedd revisor

Jenny Sundqvist
Av Bodens Kommun 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 Kungsbron i Boden, org.nr. 716415-8243

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kungsbron 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KARL-GÖRAN JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:46:31



LENA CALLNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:38:34



ANN-SOFI LÖVKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:58:41



HELENA BACKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:50:29



HELENA ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:33:54



PETER GITSELOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:19:10



BRITA FREDRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:30:52



JENNY SUNDQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:26:26



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:29:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BRITA FREDRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:34:25



JENNY SUNDQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:58:59



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:33:22

