



# ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB brf Heden i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Heden i Skellefteå, 794700-1132 får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-06-30.

### 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 fastigheterna Kannan 2 samt Bägaren 1, 3, 4. På fastigheten har under 1968 och 1969 uppförts 16 hus med adressen Myntgatan 9-115 (udda nummer) och innehåller 416 lägenheter, 3 hyreslokaler, 25 garage och 416 bilplatser samt ca 50 gästparkeringsplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	78	2 921
2 rum och kök	132	8 245
3 rum och kök	182	14 658
4 rum och kök	24	2 430
Bostäder	416	28 254
Lokaler	3	63
Garageplatser	25	451
Bilplatser med motorvärmare.	416	

### Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheterna.

#### Gjorda underhåll och investeringar

1990	Fjärrvärme	2018	Spolning av avloppsnät
1992	Ombyggnad fasader	2018	Byte av värmeväxlare samt rep av balkongnosar
2003	Stambyte, badrum och ventilation	2019	Byte tvättutrustning
2005	Gemensamhetsel	2021	Relining
2007	Takreovering	2022	Dränering
2007	Elombyggnad trapphus	2022	Underhåll av studielokal, nya grillplatser
2007	Motorvärmare med P-platser	2023	Ny IMD-anläggning (elavläsning)
2007	Cykelförråd och vindskydd	2024	Utbyggnad och inglasning av balkonger
2011	Fastighetsboxar och nya lekplatser		
2015	Nya fönster och fasader		
2016	Styrning värme och ventilation		
2017	Nya lägenhetsdörrar och nytt låssystem		

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har balkongprojektet fortskridit. Projektet påbörjades hösten 2022 och innebär att alla befintliga balkonger kommer byggas ut och glasas in. Balkongerna har färdigställts och besiktats i etapper, varpå de berörda lägenhetsinnehavarna fått betala en högre avgift med 226-448 kr beroende på balkongens storlek. Projektet förväntas fortgå till slutet av 2024. Budgeten för projektet uppgår till 67 mkr, varav ca 40 mkr kommer att finansieras via lån.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen och påträffade då inte några större underhållsåtgärder.

## Ekonomi

Föreningen har på en extra föreningsstämma per 2023-05-31 beslutat om att finansiera balkongprojektet genom att höja avgifterna enligt nedan;

- De som har en balkong som är ca 3 meter får en höjning med 226 kr/ mån.
- De som har en balkong som är ca 6 meter får en höjning med 403 kr/ mån.
- De som har en balkong som är ca 7 meter får en höjning med 448 kr/ mån.
- De som inte har någon balkong påverkas ej av någon höjning.

Stämman beslutade även att avgiftshöjningen skulle ske genom justering av andelstalen. Den totala avgiftshöjningen uppgår i genomsnitt till 8 %. Styrelsen har beslutat att avgiftshöjningen ska ske när balkongen är färdigställd varpå full avgiftshöjning kommer få genomslag när projektet är färdigställt i slutet av 2024.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2024-2025 och beslutat om att höja avgifterna med 2% fr.o.m. 2024-07-01. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 758 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

## Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Kurt Jonsson	ordförande
Rune Erngrund	vice ordförande
Ulrica Danielsson	sekreterare
Jonna Nilsson	ledamot
Kerstin Lundell	ledamot
Tommy Jonsson	ledamot
Henrik Vikström	utsedd av HSB Norr
Kjell Bystedt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kurt Jonsson, Rune Erngrund samt Jonna Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kurt Jonsson, Rune Erngrund, Ulrica Danielsson och utom styrelsen varande Sören Danielsson, två i förening.

## Revisorer

Revisorer har varit Kimmo Ejrevi och Kerstin Wikström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

## Valberedning

Valberedning har varit Axel Wallström och Fredrik Lundsten med Axel Wallström som sammankallande.

## Representanter i HSB Norr

Föreningens representanter i HSB Norrs fullmäktige bestäms av styrelsen.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-20. Vid stämman deltog 12 medlemmar. Inga motioner hade inkommit till stämman.

## Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi, Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

## Medlemsinformation

Under året har 38 (35) lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 502 (501) 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.



## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning i tkr	21 743	20 932	20 963	20 918	20 966
Resultat efter fin.poster i tkr	1 485	2 930	3 663	4 427	3 899
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	714	689	689	689	689
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	87				
Driftskostnad, kr/m2	586	492	463	451	449
Energikostnad, kr/m2 totalyta	246				
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 061				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 006	2 021	2 043	2 065	2 087
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	1,7	1,3	1,3	1,4
Räntekänslighet i %	4				
Yttre underhållsfond, kr/m2	592	603	605	627	605
Sparande kr/m2 totalyta*	151	194	242	252	251
Soliditet i %**	38	46	46	44	41

2023-2024 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022-2023 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. 202x justerades nyckeltalet med ...

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

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 325 600	17 037 420	33 710 743	2 930 417
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			2 930 417	-2 930 417
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-339 133	339 133	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		338 000	-338 000	
Årets resultat				1 485 494
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 325 600</b>	<b>17 036 287</b>	<b>36 642 293</b>	<b>1 485 494</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	36 642 293
Årets resultat	1 485 495
<b>Totalt att disponera</b>	<b>38 127 788</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **38 127 788**

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	21 742 977	20 931 807
Övriga rörelseintäkter	3	1 518 838	395 954
		<u>23 261 815</u>	<u>21 327 761</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-16 850 839	-14 158 366
Underhåll	5	-339 133	-182 111
Övriga externa kostnader	6	-214 583	-221 955
Personalkostnader	7	-360 141	-359 563
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 527 032	-2 477 996
		<u>-20 291 728</u>	<u>-17 399 991</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 970 087</b>	<b>3 927 770</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 779	1 108
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 487 372	-998 461
		<u>-1 484 593</u>	<u>-997 353</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 485 494</b>	<b>2 930 417</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 485 494</b>	<b>2 930 417</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 485 494</b>	<b>2 930 417</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11	85 401 242	87 928 274
Pågående nyanläggningar och förskott	12	55 787 553	15 717 781
		<u>141 188 795</u>	<u>103 646 055</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>141 189 295</u></b>	<b><u>103 646 555</u></b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		25 569	4 736
Avräkning HSB Norr ek för		7 970 839	15 622 498
Övriga fordringar	13	70 926	306 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	548 361	607 614
		<u>8 615 695</u>	<u>16 541 397</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>8 615 695</u></b>	<b><u>16 541 397</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>149 804 990</u></b>	<b><u>120 187 952</u></b>



**EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		1 325 600	1 325 600
Yttre underhållsfond		17 036 287	17 037 420
		<u>18 361 887</u>	<u>18 363 020</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		36 642 293	33 710 743
Årets resultat		1 485 494	2 930 417
		<u>38 127 787</u>	<u>36 641 160</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****56 489 674      55 004 180***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	15,20	30 839 496	52 250 503
		<u>30 839 496</u>	<u>52 250 503</u>

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	16	55 638 681	4 850 410
Leverantörsskulder		3 350 958	4 795 004
Aktuell skatteskuld		65 176	48 125
Fond för inre underhåll	17	1 199 943	1 173 612
Övriga skulder	18	95 366	94 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 125 696	1 971 200
		<u>62 475 820</u>	<u>12 933 269</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****149 804 990      120 187 952**

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 970 087	3 927 770
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 527 032	2 477 996
	<u>5 497 119</u>	<u>6 405 766</u>
Erhållen ränta	2 779	1 108
Erlagd ränta	-1 463 595	-975 472
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 036 303</b>	<b>5 431 402</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	38 166	-75 285
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 033 620	3 669 995
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 040 849</b>	<b>9 026 112</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-40 069 772	-16 698 509
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-40 069 772</b>	<b>-16 698 509</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	30 000 000	
Amortering av låneskulder	-622 736	-622 736
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>29 377 264</b>	<b>-622 736</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-7 651 659</b>	<b>-8 295 133</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>15 622 498</b>	<b>23 917 631</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 970 839</b>	<b>15 622 498</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	7 970 839	15 622 498
	<u>7 970 839</u>	<u>15 622 498</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.

*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*

Den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår redovisas som 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 1 630 kr/lgh för 2024, 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 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 29 807 248 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**

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter	20 184 109	19 463 550
Hysesintäkter	842 372	847 124
Intäkter el	789 793	671 614
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	82 607	86 129
Intäkter gemensamhetsutrymmen	12 200	13 100
	<b>21 911 081</b>	<b>21 081 517</b>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-83 385	-83 385
Avgiftsbortfall	-76 647	-58 253
Rabatter/Avdrag	-8 072	-8 072
	<b>21 742 977</b>	<b>20 931 807</b>

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

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Försäkringsersättningar	1 140 006	94 582
Andrahandsuthyrningar	210 217	143 341
Övriga ersättningar och intäkter	168 615	158 031
	<b>1 518 838</b>	<b>395 954</b>

**Not 4 Drift**

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsskötsel	3 133 353	2 931 114
Snöröjning och halkbekämpning	166 882	124 372
Reparationer	2 802 752	1 011 236
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 322 376	1 193 101
Uppvärmning	3 735 967	3 480 688
Vatten	2 004 600	1 737 104
Renhållning	955 928	828 770
Förvaltningskostnader	962 342	1 106 017
Försäkring	299 423	296 645
Fastighetsskatt/avgift	686 500	669 449
Kommunikation och media		
Datakommunikation	630 000	630 000
Kabel-TV	150 716	149 870
	<b>16 850 839</b>	<b>14 158 366</b>

**Not 5 Underhåll**

	2023/2024	2022/2023
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	172 741	
Utförd underhåll installationer, byte tvättutrustning	166 392	140 071
Utfört underhåll mark, uteplats		42 040
	<b>339 133</b>	<b>182 111</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023/2024	2022/2023
Förbrukningsmtrl	19 130	46 813
Telefon, kontorsmaterial m.m.	55 068	29 900
Kundförluster	883	2 460
Inkassoavgifter	1 014	1 600
Bolagsverket, fika m.m.	9 694	12 382
Medlemskap HSB	128 794	128 800
	<b>214 583</b>	<b>221 955</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023/2024	2022/2023
Vicevärd har varit Sören Danielsson		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	156 724	160 956
Vicevärd	150 498	145 296
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	7 875	7 875
Sociala kostnader förtroendevalda	45 044	43 948
	<b>360 141</b>	<b>358 075</b>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader		1 488
	<b>360 141</b>	<b>359 563</b>

**Not 8 Avskrivningar**

	2023/2024	2022/2023
Byggnader	2 527 032	2 477 996
	<b>2 527 032</b>	<b>2 477 996</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023/2024	2022/2023
Övriga ränteintäkter	2 779	1 108
	<b>2 779</b>	<b>1 108</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023/2024	2022/2023
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 486 736	998 452
Övriga finansiella kostnader	636	9
	<b>1 487 372</b>	<b>998 461</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	124 772 479	123 791 751
-Årets anskaffningar, IMD-installation lägenheter		980 728
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>124 772 479</b>	<b>124 772 479</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
-Vid årets början	-38 217 465	-35 739 469
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 527 032	-2 477 996
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 744 497</b>	<b>-38 217 465</b>
Bokfört värde byggnader	84 027 982	86 555 014
Bokfört värde mark	1 373 260	1 373 260
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>85 401 242</b>	<b>87 928 274</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1968):	207 318 000	207 318 000
Taxeringsvärde mark:	60 324 000	60 324 000

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	15 717 781	
Balkonger	40 069 772	15 717 781
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>55 787 553</b>	<b>15 717 781</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Momsfordran	46 634	283 197
Skattekonto	9 532	9 278
Moms IMD	14 760	14 074
	<b>70 926</b>	<b>306 549</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Försäkring, bredband, kabel-TV, medlemskap i HSB, UH-plan	548 361	607 614
	<b>548 361</b>	<b>607 614</b>



**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Stadshypotek 234865	2027-06-01	3,18	9 371 252	9 472 020
Stadshypotek 237734	2026-04-30	2,66	1 756 628	1 776 148
Stadshypotek 240933	2024-03-30	1,12	-	4 274 258
Stadshypotek 237557	2026-03-30	2,47	4 822 570	4 876 754
Stadshypotek 244639	2025-03-30	1,03	6 197 750	6 266 806
Stadshypotek 244640	2025-03-30	1,03	5 255 913	5 313 829
Stadshypotek 239468	2024-10-30	1,16	8 673 788	8 770 700
Stadshypotek 244641	2025-03-30	1,03	5 169 342	5 226 306
Stadshypotek 225653	2031-03-30	3,75	3 980 167	4 024 027
Stadshypotek 225654	2031-03-30	3,75	2 408 425	2 434 965
Stadshypotek 257743	2029-03-30	3,58	4 227 674	-
Stadshypotek 246374	2025-09-30	0,89	4 614 668	4 665 100
Stadshypotek 258502	2024-09-18	4,45	10 000 000	-
Stadshypotek 256908	2024-09-24	4,60	10 000 000	-
Stadshypotek 257707	2024-09-30	4,45	10 000 000	-
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>86 478 177</b>	<b>57 100 913</b>
Nästa års amortering			-622 736	-622 736
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 490 944	-2 490 944
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			83 364 497	53 987 233
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>86 478 177</b>	<b>57 100 913</b>
Avgår kortfristig del			-55 638 681	-4 850 410
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>30 839 496</b>	<b>52 250 503</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	622 736	622 736
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	55 015 945	4 227 674
	<b>55 638 681</b>	<b>4 850 410</b>

**Not 17 Fond för inre underhåll**

	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Vid årets början	1 173 612	1 127 533
Årets avsättning	83 385	83 385
Uttag under året	-57 054	-37 306
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 199 943</b>	<b>1 173 612</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Personalens källskatt	61 387	67 096
Arbetsgivaravgifter	29 385	30 300
Övriga kortfristiga skulder	4 594	-2 478
	<b>95 366</b>	<b>94 918</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Räntor	133 836	110 059
Förutbetalda avgifter/hyror	1 716 351	1 555 824
Borevision	30 500	23 842
El	93 902	88 867
Fjärrvärme	151 107	163 092
Skellefteå Kommun Vatten och avlopp	-	29 516
	<b>2 125 696</b>	<b>1 971 200</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2024-06-30	2023-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Uttagna panter i fastighet	89 417 900	75 011 900
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>89 417 900</b>	<b>75 011 900</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Underskrifter**

Digital signering

\_\_\_\_\_  
Kurt Jonsson\_\_\_\_\_  
Rune Erngrund\_\_\_\_\_  
Ulrica Danielsson\_\_\_\_\_  
Jonna Nilsson\_\_\_\_\_  
Kerstin Lundell\_\_\_\_\_  
Henrik Vikström\_\_\_\_\_  
Tommy Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den digitala signeringen

\_\_\_\_\_  
Kimmo Ejrevi  
*Av föreningen vald revisor*\_\_\_\_\_  
*BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s brf Heden i Skellefteå, org.nr. 794700-1132

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Heden i Skellefteå för räkenskapsåret 20240630.

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 30 juni 2024 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:s brf Heden i Skellefteå för räkenskapsåret 20240630 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kimmo Ejrevi  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB brf Heden i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KURT JONSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 14:55:49



**TOMMY JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 17:17:06



**HENRIK VIKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 15:08:07



**JONNA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 06:08:59



**KERSTIN LUNDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 16:26:53



**RUNE ERNGRUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 12:04:36



**ULRICA DANIELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 18:24:20



**KIMMO EJREVI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 08:29:48



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 08:46:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB brf Heden i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KIMMO EJREVI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 08:31:14



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 08:48:08





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, 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.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträtsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.