



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Myran i Boden
798500-1440

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Myran i Boden, 798500-1440 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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 byggnader är belägna i kv. Myran 16 i Bodens kommun med adress Soldatgatan 4. Husen färdigställdes år 1977 för en sammanlagd produktionskostnad av 3 441 000 kronor och innehåller 21 bostäder om 1 281,0 m² samt två lokaler om 41 m².

Föreningen har sitt säte i Bodens kommun. Under verksamhetsåret har föreningen friköpt tomten med tillträde 2023-01-01.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	6	243
2 rum och kök	8	501
3 rum och kök	7	537
Bostäder	21	1 281
Lokaler	2	41
Garageplatser	15	240
Bilplatser med motorvärmare	4	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2001	Tillbyggnad bastu
2004	Bredbandsinstallation
2009	Fönsterbyte
2010	Byte av värmeväxlare
2012	Asfaltarbeten utanför garagen, OVK-besiktning
2013	Tvättmaskin, breddning parkeringsplatser samt kantsten
2014	Målning/renovering av styrelserum, Byte av armatur entré
2015	Byte lås garageportar, byte tidur motorvärmare, installation närvarostyrd belysning
2017	Byte av stuprör och hängrännor
2020	Målat fasader, balkonger och garage samt bytt belysning på gården
2022	Friköpt tomt
2022	Installation nya takfläktar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större investeringar och underhållsåtgärder:

- Byggt om förråd i garage
- Bytt tvättmaskin
- Installerat laddboxar för elbilsaddning, 15 garage och 6 p-plats

Föreningen har under verksamhetsåret momsregistrerat sig då föreningen bedriver momspliktig försäljning av individuellt mått och debiterad el.

Egenkontroller utförs av styrelsens medlemmar och redovisas senast nästkommande halvårsskifte.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-05-29 och 2023-09-11. Vid besiktningen konstaterades inga större åtgärdsbehov samt att byte av garageportar kan flyttas fram i underhållsplanen.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen. De närmsta åren planerar styrelsen att byta plastmattan i tvättstuga och förrum.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5% fr.o.m. 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om höjda årsavgifter om 5% fr.o.m 2024-01-01. Årsavgifterna 2023 uppgår till i genomsnitt 773 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift om 10% av prisbasbeloppet per år av lägenhetsinnehavaren.

Årets avsättning till underhållsfond om 31 000 överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Birgit Lindqvist	ordförande
Kenneth Bäck	vice ordförande
Ann-Christin Kassberg	sekreterare
Sören Flodman	ledamot
Fredrik Nilsson	ledamot
Per Hannu	ledamot
Nea Goldkuhl	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Birgit Lindqvist, Kenneth Bäck och Ann-Christin Kassberg.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Birgit Lindqvist, Kenneth Bäck, Ann-Christin Kassberg och Sören Flodman två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Maeda Lisnic med Stefan Lantto som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Kenneth Lindqvist och Birgitta Bäck med Kenneth Lindqvist som sammankallande.

pa

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representanter i HSB Norrs årsstämma har varit Birgit Lindqvist med Kenneth Bäck som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. Vid stämman deltog nio röstberättigade medlemmar. På stämman antogs enhälligt första beslut att anta nya HSB stadgar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-16. Vid extra stämman deltog nio röstberättigade medlemmar. På extra stämman antogs enhälligt andra beslut att anta nya HSB stadgar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsservice	TREAB
El	Luleå Energi och Bodens Energi
Fjärrvärme	Bodens Energi

Medlemsinformation

Under året har 0 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 25 (25) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

✓
pa

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	1 029	983	951	912	915
Resultat efter fin.poster i tkr	14	141	111	43	135
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	773	724	710	682	682
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	96	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	466	525	524	557	500
Energikostnad, kr/m2 totalyta	212	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	730	908	-	-	28
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	890	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	4,4	0,2	-	1	2,8
Räntekänslighet i %	1,2	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	714	891	857	837	799
Soliditet i %	58	64	85	86	66
Sparande, kr/m2 totalyta	124	171	148	85	149

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 1 140 000 kr. Under året har föreningen amorterat 60 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 19 år.

pa

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	127 900	1 178 339	1 533 483	141 148
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-25			141 148	-141 148
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-94 361	94 361	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		31 000	-31 000	
Årets resultat				13 999
Vid årets slut	127 900	1 114 978	1 737 992	13 999

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 737 992
Årets resultat	13 999
Totalt att disponera	1 751 991

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 751 991**

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

✓
pa

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	1 029 302	983 048
Övriga rörelseintäkter		1 756	-
		<u>1 031 058</u>	<u>983 048</u>
Rörelsekostnader			
Drift	3	-728 049	-693 732
Underhåll		-94 361	-
Övriga externa kostnader	4	-19 073	-23 238
Personalkostnader	5	-39 401	-38 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-85 209	-82 141
Övriga rörelsekostnader		-	-3 358
		<u>-966 093</u>	<u>-840 615</u>
Rörelseresultat		64 965	142 433
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	134	64
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-51 100	-1 349
		<u>-50 966</u>	<u>-1 285</u>
Resultat efter finansiella poster		13 999	141 148
Resultat före skatt		13 999	141 148
Årets resultat	9	<u>13 999</u>	<u>141 148</u>

pa

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,21	3 742 758	2 220 901
Pågående nyanläggningar och förskott	11	414 200	-
		<u>4 156 958</u>	<u>2 220 901</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		4 157 458	2 221 401
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1	1
Avräkning HSB Norr ek för		897 922	777 443
Övriga fordringar	12	106 099	2 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	20 384	1 636 633
		<u>1 024 404</u>	<u>2 416 578</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	2 244	1 086
Summa omsättningstillgångar		1 026 648	2 417 664
SUMMA TILLGÅNGAR		5 184 106	4 639 065

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		127 900	127 900
Yttre underhållsfond	15	1 114 978	1 178 339
		<u>1 242 878</u>	<u>1 306 239</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 737 992	1 533 483
Årets resultat		13 999	141 148
		<u>1 751 991</u>	<u>1 674 631</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 994 869	2 980 870
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	1 080 000	1 140 000
		<u>1 080 000</u>	<u>1 140 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	60 000	60 000
Leverantörsskulder		539 472	25 245
Aktuell skatteskuld		4 238	3 247
Fond för inre underhåll	18	297 326	276 927
Övriga skulder	19	180	16 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	208 021	136 330
		<u>1 109 237</u>	<u>518 195</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 184 106	4 639 065

~
pa

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	64 965	142 433
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-
Avskrivningar	85 209	82 141
Restvärdesavskrivningar	-	3 358
	<u>150 174</u>	<u>227 932</u>
Erhållen ränta	134	64
Erlagd ränta	<u>-47 852</u>	<u>-41</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	102 456	227 955
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	9 136	-439
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>587 794</u>	<u>-43 147</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	699 386	184 369
Investeringsverksamheten		
Förvärv av mark	-	-1 607 065
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-517 750</u>	<u>-150 155</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-517 750	-1 757 220
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	1 200 000
Amortering av låneskulder	<u>-60 000</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	1 200 000
Årets kassaflöde	121 636	-372 851
Likvida medel vid årets början	778 530	1 151 380
Likvida medel vid årets slut	900 166	778 529
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	2 244	1 086
Avräkning HSB Norr ek för	<u>897 922</u>	<u>777 443</u>
	900 166	778 529

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

pa

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,8% 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

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 slutförfallsdatum 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 2 691 436 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-

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	973 644	927 252
Hysesintäkter	68 280	65 425
Intäkter el	360	360
Intäkter kabel-tv	16 128	16 128
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 838	4 831
	1 060 250	1 013 996
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-30 948	-30 948
	1 029 302	983 048

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

Not 3 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	109 387	95 208
Snöröjning och halkbekämpning	69 785	40 691
Reparationer	31 334	17 093
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	76 803	76 199
Uppvärmning	192 295	178 474
Vatten	61 930	59 252
Renhållning	18 890	17 958
Förvaltningskostnader	96 246	100 964
Försäkring	26 612	24 629
Tomträttsavgäld	-	39 000
Fastighetsskatt/avgift	28 063	28 063
Kommunikation och media		
Kabel-TV	16 704	16 202
	728 049	693 733

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefon och porto mm	200	2 623
Risk- och bankkostnader	1 755	2 263
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	-	252
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	17 118	18 100
	19 073	23 238

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	17 750	19 500
Vicevärd	10 000	10 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Övriga personalkostnader	960	-
Sociala kostnader	9 191	7 146
	39 401	38 146

Medelantal anställda 0

Vicevärd har varit Kenneth Bäck, Ann-Christin Kassberg, Sören Flodman, Fredrik Nilsson och Per Hannu

in
pa

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	85 209	82 141
	85 209	82 141

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	134	64
Summa	134	64

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	51 100	1 308
Övriga finansiella kostnader	-	41
Summa	51 100	1 349

Not 9 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	13 999	141 148
Reservering till yttre underhållsfond	-31 000	-46 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	94 361	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	77 360	95 148

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

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	4 758 719	4 628 376
-Årets anskaffningar	-	150 155
-Årets utrangeringar	-	-19 812
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	4 758 719	4 758 719
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 537 818	-2 472 131
-Utrangering	-	16 453
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-85 208	-82 140
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 623 026	-2 537 818
Bokfört värde byggnader	2 135 693	2 220 901
Bokfört värde mark	1 607 065	-
Summa bokfört värde byggnader och mark	3 742 758	2 220 901
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1976):	6 938 000	6 938 000
Taxeringsvärde mark	1 861 000	-
Taxeringsvärde mark med tomträtt	-	1 861 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Investering Elbilsaddare	414 200	-
Redovisat värde vid årets slut	414 200	-

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	103 550	-
Skattekonto	2 549	2 501
	106 099	2 501

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	9 150	8 318
Kabel-tv	4 304	4 171
Fastighetsservice	6 930	6 761
Tomträttsavgäld	-	9 750
Serviceavtal Schneider	-	553
Tomtköp	-	1 570 000
Konsultarvoden och lagfart maa tomtköp	-	37 065
Påminnelsehantering, HSB Norr	-	15
	20 384	1 636 633

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Affärskonto Handelsbanken	2 244	1 086
	2 244	1 086

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 178 339	1 132 339
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	31 000	46 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-94 361	-
Fondbehållning vid årets slut	1 114 978	1 178 339

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Sparbanken Nord	2027-11-27	4,36	1 140 000	1 200 000
Totala skulder på bokslutsdagen			1 140 000	1 200 000
Nästa års amortering			-60 000	-60 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-240 000	-240 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			840 000	900 000
Totala skulder på bokslutsdagen			1 140 000	1 200 000
Avgår kortfristig del			-60 000	-60 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 080 000	1 140 000

pa

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	60 000	60 000
	<u>60 000</u>	<u>60 000</u>

Not 18 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	276 927	295 807
Årets avsättning	30 948	30 948
Uttag under året	-10 549	-49 828
Vid årets slut	<u>297 326</u>	<u>276 927</u>

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	-	9 300
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	7 146
Övriga kortfristiga skulder	180	-
	<u>180</u>	<u>16 446</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Arvoden och löner	29 250	-
Arbetsgivaravgift	9 190	-
Räntor	4 556	1 308
Förutbetalda avgifter/hyror	100 786	93 715
Borevision	10 150	10 150
El	7 656	6 377
Fjärrvärme	26 971	24 780
Snöröjning	19 462	-
	<u>208 021</u>	<u>136 330</u>

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder*	3 306 000	2 741 000
Skriftligt pantbrev under konvertering till datapantbrev**	0	565 000
	<u>3 306 000</u>	<u>3 306 000</u>

Eventualförpliktelser

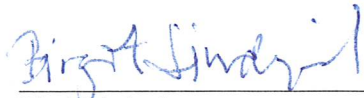
Inga

Inga

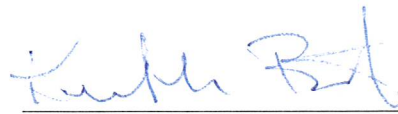
* Varav 2 106 000 kr är pantbrev i egen ägo

** Föreningen har tidigare haft skriftligt pantbrev om 565 000 kr som avsåg tomträtt. Då föreningen friköpt tomtens med tillträde 2023-01-01 har det skriftliga pantbrevet konverterats till ett datapantbrev.

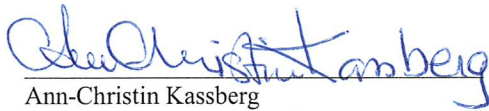
Boden den 10/5 - 2024



Birgit Lindqvist



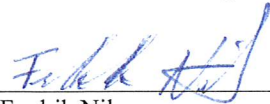
Kenneth Bäck



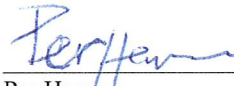
Ann-Christin Kassberg



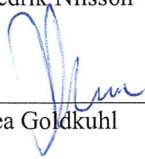
Sören Flodman



Fredrik Nilsson



Per Hannu



Nea Goldkuhl

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5 - 2024



Maeda Lisnic

Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

BoRevision AB

Av HSBs 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, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

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

Inre underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Myran i Boden, org.nr 798500-1440.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Myran 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 Myran 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 revisionssed 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.

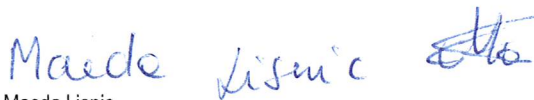
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 17 - 5 2024



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maeda Lisnic
Av föreningen vald revisor