



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Sandidan i Boden

716415-8250

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Sandidan i Boden, 716415-8250 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens 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. Bodforsen 2:27 i Bodens kommun med adresser Dammgränd 1-74. Under år 2019 har föreningen friköpt marken av kommunen efter att den löpt på tomträtt. Husen färdigställdes år 1986 för en sammanlagd produktionskostnad av 40 784 934 kronor och innehåller 74 bostäder om 7 799 m² med tillhörande garage. På föreningens fastigheter finns 24 bilmotorvärmplatser. Föreningens säte är i Bodens Kommun.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelas enligt följande:

	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
2 rum och kök 68,5 kvm	4	274
3 rum och kök 82,5 kvm	14	1 155
3 rum och kök 97,5 kvm	4	390
3 rum och kök 108,5 kvm	8	868
4 rum och kök 109,5 kvm	16	1 752
4 rum och kök 120 kvm	28	3 360
Bostäder	<u>74</u>	<u>7 799</u>

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2003 Installation ytterarmatur
- 2006 Installation extra uttag kabel-tv samt installation kameraövervakning
- 2008 Installation fjärrvärme
- 2009 Upprustning lekpark, ny häck, nytt golv i kv-gård samt golv/väggmatta i bastu
- 2010 Målning av garage, kvartersgård och fristående bodar
- 2011 Fasadmålning, belysning av platå samt grusning av uppställningsplatser
- 2012 Asfaltering parkering, nya grusgångar, sensorbelysning vid garagen
- 2013 Byte trossbotten, montering rasskydd, installation av 4 elmätare
- 2014 Byte trossbotten förråd, samt byte cirkulationspump kvartersgård
- 2015 Byte ventilationsaggregat och ny kameraövervakning
- 2016 Nya lekställningar
- 2017 Återbyggnad 10 st. garage efter brand, nya parkeringsplatser, nya takskjutsportar, ny VVC-pump
- 2018 Nya takrasskydd, åtgärdat kryppgrunder samt avfuktare
- 2019 Friköpt tomtmark
- 2020 Nya postlådor
- 2022 Byggt brandväggar på vinden

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen arbetat med brandtätning av fastigheternas vindsutrymmen. Detta kommer man även att fortsätta med under nästa verksamhetsår.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 24 maj 2022. Vid besiktningen konstaterades att det inte fanns några större åtgärder som behöves göras. Man såg att det behövdes byta några vindskivor samt att garagegavlarna behöver stärkas upp i förebyggande syfte.

Styrelsen uppdaterar årligen den webbaserade underhållsplanen och avsättning sker enligt plan. De närmaste åren planerar styrelsen att byta ut fönstren i fastigheterna.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2% fr.o.m. 2018-01-01. Årsavgifterna uppgick under året till 622kr/m². Fr.o.m. 2016-01-01 betalas självkostnadspris för fjärrvärme och varmvatten, som för året var 0,71 kr/MWh för fjärrvärme och 43,8 kr/m³ för varmvatten. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om att höja årsavgifterna med 2% samt höja avgifter för fjärrvärme och varmvatten. Ny debitering fr.o.m. 2023-01-01 är 0,75 kr/kWh för fjärrvärme och 46,4 kr/m³ varmvatten. Hyran för bilplatser är från 150 kr/månad.

Avsättningen till underhållsfonden med 0 kronor stämmer överens med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen sammansättning:

Alf Stenlund	ordförande
Solveig Henriksson	ledamot
Ulrika Waara	ledamot
Susanne Holmgren	ledamot
Jenny Lundberg	ledamot
Johan Sondell	ledamot
Helena Backman	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Solveig Henriksson, Susanne Holmgren och Jenny Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Alf Stenlund, Solveig Henriksson, Ulrika Waara och Jenny Lundberg, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Britta Andersson Holmqvist med suppleant Camilla Vähäjärvi, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Camilla Vähäjärvi och Helene Buhr med Camilla Vähäjärvi som sammankallande.

Representanter till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktigerepresentant är Solveig Henriksson med Alf Stenlund som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar. Inga motioner var inkomna till stämman.

Väsentliga avtal**Avtalstyp**

Datakommunikation, telefoni
Digital-TV
Administration
Områdesskötsel
Elhandel
Fjärrvärme

Leverantör

Tele2
Tele2
HSB Norr
Hanséns bil och maskin, ParkKompaniet
Luleå Energi
Bodens Energi

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 109 (110) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	5 387	5 439	5 417	5 614	5 641
Resultat efter fin.poster i tkr	251	682	749	802	545
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	610	610	610	610	610
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	318	286	276	304	327
Låneskuld, kr/m2	4 168	4 235	4 380	4 567	4 095
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	1,8	2	2,2	2,7
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	366	412	437	401	380
Sparande, kr/m2 totalyta*	264	301	287	290	257
Soliditet i %**	35,1	34,6	33	31,2	32,4

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 509 600 kr. Under året har föreningen amorterat 518 200 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 63 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 456 934	3 212 551	11 606 415	682 194
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-17			682 194	-682 194
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-356 609	356 609	
Årets resultat				251 049
Vid årets slut	2 456 934	2 855 942	12 645 218	251 049

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp

12 645 218

Årets resultat

251 049**Totalt att disponera****12 896 267***Styrelsen föreslår följande disposition:***Balanseras i ny räkning****12 896 267**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 386 793	5 438 684
Övriga rörelseintäkter	3	-3	3
		<u>5 386 790</u>	<u>5 438 687</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 483 757	-2 233 518
Underhåll	5	-356 609	-199 533
Övriga externa kostnader	6	-62 123	-66 065
Personalkostnader	7	-195 680	-178 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 449 313	-1 438 332
Övriga rörelsekostnader	9	-	-27 034
		<u>-4 547 482</u>	<u>-4 143 336</u>
Rörelseresultat		839 308	1 295 351
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	431	333
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-588 690	-613 491
		<u>-588 259</u>	<u>-613 158</u>
Resultat efter finansiella poster		251 049	682 193
Resultat före skatt		251 049	682 193
Årets resultat	12	251 049	682 194

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13,24	47 695 659	49 118 059
Inventarier	14	188 392	215 305
Pågående nyanläggningar och förskott	15	630 025	240 843
		<u>48 514 076</u>	<u>49 574 207</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		48 514 576	49 574 707
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 433	1
Avräkning HSB Norr ek för		2 803 389	1 776 586
Övriga fordringar	16	244 049	35 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	299 389	345 424
		<u>3 354 260</u>	<u>2 157 504</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	1 464	129 921
Summa omsättningstillgångar		3 355 724	2 287 425
SUMMA TILLGÅNGAR		51 870 300	51 862 132

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

Inbetalda insatser		2 456 934	2 456 934
Yttre underhållsfond	19	2 855 942	3 212 551
		<u>5 312 876</u>	<u>5 669 485</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		12 645 218	11 606 415
Årets resultat		251 049	682 194
		<u>12 896 267</u>	<u>12 288 609</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**18 209 143** **17 958 094***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	20,24	24 974 000	29 192 000
		<u>24 974 000</u>	<u>29 192 000</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	21	7 535 600	3 835 800
Leverantörsskulder		309 231	129 888
Aktuell skatteskuld		148 749	110 088
Övriga skulder	22	50 178	44 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	643 399	591 923
		<u>8 687 157</u>	<u>4 712 038</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**51 870 300** **51 862 132**

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).

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 -80 år och sker i snitt med 2,3% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10-20% 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 småhus blir avgiften 8 874 kr/lgh för 2022, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet på bostäder.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 28 705 190 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. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	4 756 536	4 756 536
Hysesintäkter	43 200	43 200
Intäkter värme	328 821	380 997
Intäkter el	30 767	26 969
Intäkter vatten	85 165	91 113
Intäkter bredband	119 880	119 880
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	22 424	19 989
	5 386 793	5 438 684

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Öresavrundning	-3	3
	-3	3

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	142 475	84 566
Snöröjning och halkbekämpning	156 520	120 063
Reparationer	425 996	243 438
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	251 303	252 945
Uppvärmning	637 991	621 896
Vatten	4 568	5 221
Renhållning	149 710	143 618
Övrigt	1 299	-
Förvaltningskostnader	192 393	192 805
Försäkring	128 853	123 899
Fastighetsskatt/avgift	266 505	318 945
Kommunikation och media		
Datakommunikation	67 592	87 520
Kabel-TV	58 552	38 602
	2 483 757	2 233 518

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll bostäder	-	53 283
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	356 609	-
Utfört underhåll mark	-	146 250
	356 609	199 533

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	17 580	24 442
Telefon och porto mm	14 828	11 556
Resekostnader	921	964
Kundförluster	-	1 378
Riskkostnader	765	825
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 696	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	26 333	26 200
	62 123	66 065

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	91 600	80 250
Vicevärd	66 881	65 788
Bilersättningar	148	-
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Övriga personalkostnader	8 372	7 375
Sociala kostnader	26 679	23 441
	195 680	178 854

Vicevärd har varit Hans Edholm.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	1 390 488	1 376 871
Inventarier	26 913	29 548
Markinventarier	31 912	31 913
	1 449 313	1 438 332

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Restvärdesavskrivning garageportar	-	27 034
	-	27 034

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter transaktionskonto	2	-
Övriga ränteintäkter	429	333
Summa	431	333

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	588 690	613 093
Övriga finansiella kostnader	-	398
Summa	588 690	613 491

Not 12 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	251 049	682 194
Reservering till yttre underhållsfond	-	-280 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	356 609	199 533
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	607 658	601 727

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

Not 13 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	61 355 828	60 126 935
-Fg års anskaffningar - garageportar	-	1 280 765
-Fg års utrangeringar - garageportar	-	-51 872
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	61 355 828	61 355 828
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-17 757 379	-16 373 433
-Fg års utrangering	-	24 838
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 422 400	-1 408 784
Summa ackumulerade avskrivningar	-19 179 779	-17 757 379
Bokfört värde byggnader	42 176 049	43 598 449
Bokfört värde mark	5 519 610	5 519 610
Summa bokfört värde byggnader och mark	47 695 659	49 118 059
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1986):	31 352 000	31 352 000
Taxeringsvärde mark:	11 174 000	11 174 000

Not 14 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	380 898	380 898
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	380 898	380 898
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-165 593	-136 045
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-26 913	-29 548
Summa ackumulerade avskrivningar	-192 506	-165 593
Planenligt restvärde vid årets slut	188 392	215 305

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	240 843	37 500
Omklassificeringar	-240 843	-37 500
Brandtätning huskroppar samt byte av mätare för IMD	630 025	240 843
Redovisat värde vid årets slut	630 025	240 843

Not 16 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	114 215	15 781
Skattekontot	129 833	19 712
	244 048	35 493

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	135 307	128 853
Kabel-tv/datakommunikation	30 255	30 245
Uppl. intäkter enhetsmätn. fjärrvärme	108 076	155 049
Uppl. intäkter enhetsmätn. varmvatten	25 541	31 277
Övrigt	210	-
	299 389	345 424

Not 18 Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto Sparbanken Nord	-	68 836
Sparkapitalkonto Swedbank	1 464	1 462
Kapitalkonto LF Bank	-	59 623
	1 464	129 921

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 212 551	3 132 084
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	-	280 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-356 609	-199 533
Fondbehållning vid årets slut	2 855 942	3 212 551

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Länsförsäkringar Bank	2022-06-30	1,42%	-	3 369 800
Swedbank	2026-11-25	1,43%	6 195 000	6 335 000
Swedbank	2027-06-09	3,68%	3 317 600	-
Swedbank	2026-09-25	1,19%	2 565 000	2 625 000
Swedbank	2025-03-25	1,93%	5 211 000	5 265 000
Swedbank	2023-03-25	1,81%	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2024-02-23	1,86%	8 221 000	8 433 000
Totala skulder på bokslutsdagen			32 509 600	33 027 800
Nästa års amortering			-535 600	-535 600
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 142 400	-2 142 400
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			29 831 600	30 349 800
Totala skulder på bokslutsdagen			32 509 600	33 027 800
Avgår kortfristig del			-7 535 600	-3 835 800
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			24 974 000	29 192 000

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	535 600	535 600
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	7 000 000	3 300 200
	7 535 600	3 835 800

Not 22 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	29 762	26 332
Upplupna arbetsgivaravgifter	20 416	17 287
Övriga kortfristiga skulder	-	720
	50 178	44 339

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	60 228	39 607
Förutbetalda avgifter/hyror	421 736	401 783
Borevision	10 170	10 250
El	20 534	22 877
Fjärrvärme	100 780	102 406
Snöröjning	29 951	15 000
	643 399	591 923

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	46 951 000	46 951 000
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Boden 2023-.....-.....

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Alf Stenlund

Solveig Henriksson

Ulrika Waara

Susanne Holmgren

Jenny Lundberg

Johan Sondell

Helena Backman

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

Britta Andersson Holmqvist
Av föreningen vald revisor

Pia Andersson
*BoRevision i Sverige 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, 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 överskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandidan i Boden, org.nr. 716415-8250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandidan i Boden för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 Sandidan i Boden för räkenskapsåret 2022 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 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Britta Andersson Holmqvist
Av föreningen vald revisor