



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Sandidan i Boden

716415-8250

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Sandidan i Boden, 716415-8250 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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.

<i>Föreningens lägenheter fördelas enligt följande:</i>	<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	74	7 799

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 plåtå 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 gjort följande större underhållsåtgärder:

- Installerat 3st laddstationer för elbil
- Brandskyddsåtgärder - brandväggar mellan lägenheterna på vindarna i samtliga huskroppar
- Monterat nya armaturer för utebelysning

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Tillsyn av bostadsrätter genomfördes i oktober 2023 och utemiljön externbesiktades i maj 2023. Vid besiktningen konstaterades att en kran behövde åtgärdas för att undvika vattenskada vid nr 65. Detta har åtgärdats. I övrigt konstaterade att inga större åtgärder krävs.

Styrelsen uppdaterar årligen den webbaserade underhållsplanen och avsättning sker enligt plan. Under 2024 planerar styrelsen att byta ytterdörrar och altandörrar. Under 2024-2025 planerar styrelsen för målning av fönster och viss del av fasad alternativt byte av panel/vindskivor.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2% fr.o.m. 2023-01-01. Årsavgifterna 2023 uppgick till 703 kr/m². Fr.o.m. 2016-01-01 betalas självkostnadspris för fjärrvärme och varmvatten, som för året var 0,75 kr/MWh för fjärrvärme och 46,4 kr/m³ för varmvatten. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja årsavgifterna med 6%. Debitering av fjärrvärme och varmvatten är fortsatt 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:

Fredrik Larsson	ordförande
Richard Häggström	ledamot
Ulrika Waara	ledamot
Susanne Holmgren	ledamot
Jenny Lundberg	ledamot
Johan Sondell	ledamot
Alf Stenlund	ledamot, tom 2024-01-31
Emma Eriksson	ledamot, tom 2024-01-31
Helena Backman	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Ulrika Waara, Alf Stenlund och Emma Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Fredrik Larsson, Johan Sondell, Ulrika Waara och Jenny Lundberg, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Camilla Vähäjärvi med Britta Andersson Holmqvist som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

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

Representanter till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Fredrik Larsson med Johan Sondell som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar. På stämman antogs enhälligt första beslut att anta nya HSB stadgar.

Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls 2023-09-25. På extra stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. På stämman antogs enhälligt andra beslut att anta nya HSB stadgar.

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 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 110 (109) 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	5 562	5 387	5 439	5 417	5 614
Resultat efter fin.poster i tkr	256	251	682	749	802
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	703	610	610	610	610
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	98	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	342	318	286	276	304
Energikostnad, kr/m2 totalyta	131	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	4 093	4 168	4 235	4 380	4 567
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	4 093	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,2	1,8	1,8	2	2,2
Räntekänslighet i %	6,6	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	344	366	412	437	401
Soliditet i %	35,9	35,1	34,6	33	31,2
Sparande, kr/m2 totalyta	245	264	301	287	290

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. Medlemmarna har egna avtal för el och kallvatten.

- **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 31 924 000 kr. Under året har föreningen amorterat 585 600 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 55 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	2 855 942	12 645 218	251 049
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-16			251 049	-251 049
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-173 500	173 500	
Årets resultat				256 226
Vid årets slut	2 456 934	2 682 442	13 069 767	256 226

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	13 069 767
Årets resultat	256 226
Totalt att disponera	13 325 993

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **13 325 993**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 561 571	5 386 793
Övriga rörelseintäkter	3	19 552	-3
		<u>5 581 123</u>	<u>5 386 790</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 670 546	-2 483 757
Underhåll	5	-173 500	-356 609
Övriga externa kostnader	6	-77 434	-62 123
Personalkostnader	7	-217 258	-195 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 483 075	-1 449 313
		<u>-4 621 813</u>	<u>-4 547 482</u>
Rörelseresultat		959 310	839 308
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 055	431
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-706 138	-588 690
		<u>-703 083</u>	<u>-588 259</u>
Resultat efter finansiella poster		256 227	251 049
Resultat före skatt		256 227	251 049
Årets resultat	11	<u>256 226</u>	<u>251 049</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,23	47 700 027	47 695 659
Inventarier	13	161 479	188 392
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	630 025
		<u>47 861 506</u>	<u>48 514 076</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>47 862 006</u>	<u>48 514 576</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 506	7 433
Avräkning HSB Norr ek för		2 937 158	2 803 389
Övriga fordringar	15	170 394	244 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	448 802	299 389
		<u>3 557 860</u>	<u>3 354 260</u>
<i>Kassa och bank</i>	17	1 486	1 464
Summa omsättningstillgångar		<u>3 559 346</u>	<u>3 355 724</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>51 421 352</u>	<u>51 870 300</u>

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

Inbetalda insatser		2 456 934	2 456 934
Yttre underhållsfond	18	2 682 442	2 855 942
		<u>5 139 376</u>	<u>5 312 876</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		13 069 767	12 645 218
Årets resultat		256 226	251 049
		<u>13 325 993</u>	<u>12 896 267</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**18 465 369** **18 209 143***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	19,23	23 491 400	24 974 000
		<u>23 491 400</u>	<u>24 974 000</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	20	8 432 600	7 535 600
Leverantörsskulder		35 780	309 231
Aktuell skatteskuld		62 443	148 749
Övriga skulder	21	63 914	50 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	869 846	643 399
		<u>9 464 583</u>	<u>8 687 157</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**51 421 352** **51 870 300**

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	959 309	839 308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-
Avskrivningar	1 483 075	1 449 314
	<u>2 442 384</u>	<u>2 288 622</u>
Erhållen ränta	3 055	430
Erlagd ränta	-693 375	-568 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 752 064	1 720 983
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-178 780	-72 034
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-23 388	156 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 549 896	1 805 727
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-830 504	-389 182
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-830 504	-389 182
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-585 600	-518 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-585 600	-518 200
Årets kassaflöde	133 792	898 345
Likvida medel vid årets början	2 804 852	1 906 508
Likvida medel vid årets slut	2 938 644	2 804 853
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1 486	1 464
Avräkning HSB Norr ek för	2 937 158	2 803 389
	<u>2 938 644</u>	<u>2 804 853</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -80 år och sker i snitt med 2,3 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För småhus blir avgiften 9 287 kr/lgh för 2023, 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 21,4 procent. 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/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	4 851 792	4 756 536
Hysesintäkter	42 644	43 200
Intäkter värme	423 023	328 821
Intäkter el	19 895	30 767
Intäkter vatten	87 074	85 165
Intäkter bredband	119 880	119 880
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	17 907	22 424
	5 562 215	5 386 793
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-644	-
	5 561 571	5 386 793

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter och garageplats. Utöver detta tillkommer individuell debitering av värme, varmvatten, el för motorvärmare/laddstolpar samt bredband och kabel tv. Respektive boende har egna separata avtal för el och kallvatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar, bonus, övriga intäkter m.m.	19 552	-3
	19 552	-3

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	177 436	142 475
Snöröjning och halkbekämpning	227 795	156 520
Reparationer	355 556	425 996
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	322 630	251 303
Uppvärmning	696 969	637 991
Vatten	5 068	4 568
Renhållning	161 510	149 710
Övrigt		1 299
Förvaltningskostnader	169 081	192 393
Försäkring	135 307	128 853
Fastighetsskatt/avgift	292 725	266 505
Kommunikation och media		
Datakommunikation	88 629	67 592
Kabel-TV	37 840	58 552
	2 670 546	2 483 757

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	44 483	356 609
Utfört underhåll huskropp utvändigt	38 215	-
Utfört underhåll mark	90 802	-
	173 500	356 609

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	25 481	17 580
Telefon och porto mm	19 290	14 828
Resekostnader	1 709	921
Kundförluster	60	-
Risk- och bankkostnader	900	765
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 600	1 696
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	28 394	26 333
	77 434	62 123

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	108 100	91 600
Vicevärd	67 296	66 881
Bilersättningar		148
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Övriga personalkostnader	5 790	8 372
Sociala kostnader	34 072	26 679
	217 258	195 680

Medelantal anställda 0

Vicevärd har varit Hans Edholm

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 418 682	1 390 488
Inventarier	26 913	26 913
Markinventarier	37 480	31 912
	1 483 075	1 449 313

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter transaktionskonto	22	2
Övriga ränteintäkter	3 033	429
Summa	3 055	431

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	706 138	588 690
Summa	706 138	588 690

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	256 226	251 049
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	173 500	356 609
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	429 726	607 658

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

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	61 355 828	61 355 828
-Årets anskaffningar - Mätarbyte IMD	389 182	-
-Årets anskaffningar - Brandskyddsåtgärd	748 735	-
-Årets anskaffningar - Armatyrbyte	261 373	-
-Årets anskaffningar - Laddstation elbil	61 240	-
-Årets utrangering - Armatyrbyte	-80 000	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	62 736 358	61 355 828
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-19 179 779	-17 757 379
-Årets urangering - Armatyrbyte	80 000	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 456 162	-1 422 400
Summa ackumulerade avskrivningar	-20 555 941	-19 179 779
Bokfört värde byggnader	42 180 417	42 176 049
Bokfört värde mark	5 519 610	5 519 610
Summa bokfört värde byggnader och mark	47 700 027	47 695 659
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1986):	31 352 000	31 352 000
Taxeringsvärde mark:	11 174 000	11 174 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<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	-192 506	-165 593
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-26 913	-26 913
Summa ackumulerade avskrivningar	-219 419	-192 506
Planenligt restvärde vid årets slut	161 479	188 392

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	630 025	240 843
Omklassificeringar	-630 025	-240 843
Brandtätning huskroppar samt byte av mätare för IMD		630 025
Redovisat värde vid årets slut	-	630 025

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran	38 414	114 215
Skattekontot	131 980	129 834
	170 394	244 049

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	152 898	135 307
Kabel-tv/datakommunikation	30 290	30 255
Uppl. intäkter enhetsmät. fjärrvärme	191 053	108 076
Uppl. intäkter enhetsmät. varmvatten	29 561	25 541
Övrigt - Bidrag NVV laddstation	45 000	210
	448 802	299 389

Not 17 Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkapitalkonto Swedbank	1 486	1 464
	1 486	1 464

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 855 942	3 212 551
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-173 500	-356 609
Fondbehållning vid årets slut	2 682 442	2 855 942

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar Bank	2022-06-30	1,42%		-
Swedbank	2026-11-25	1,43%	6 055 000	6 195 000
Swedbank	2027-06-23	3,68%	3 248 000	3 317 600
Swedbank	2026-09-25	1,19%	2 505 000	2 565 000
Swedbank	2025-03-25	1,93%	5 157 000	5 211 000
Swedbank	2028-05-24	3,96%	6 950 000	7 000 000
Swedbank	2024-02-23	1,86%	8 009 000	8 221 000
Totala skulder på bokslutsdagen			31 924 000	32 509 600
Nästa års amortering			-635 600	-535 600
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 542 400	-2 142 400
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			28 746 000	29 831 600
Totala skulder på bokslutsdagen			31 924 000	32 509 600
Avgår kortfristig del			-8 432 600	-7 535 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			23 491 400	24 974 000

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	635 600	535 600
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	7 797 000	7 000 000
	8 432 600	7 535 600

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	34 712	29 762
Upplupna arbetsgivaravgifter	27 762	20 416
Övriga kortfristiga skulder	1 440	-
	63 914	50 178

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	72 991	60 228
Förutbetalda avgifter/hyror	440 639	421 736
Borevision	11 550	10 170
El	17 005	20 534
Fjärrvärme	113 217	100 780
Snöröjning	54 571	29 951
Övrigt - faktura statuskontroll HSB Norr	75 000	-
Övrigt - fakturor tillägg armaturbyte, gungställning, felsökning vent.	84 873	-
	869 846	643 399

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	46 951 000	46 951 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Fredrik Larsson

Richard Häggström

Ulrika Waara

Susanne Holmgren

Jenny Lundberg

Johan Sondell

Helena Backman

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

Camilla Vähäjärvi
Av föreningen vald revisor

Eeva-Riitta Salminen
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 underskott, 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 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sandidan i Boden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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.

Boden

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Vähäjärvi
Av föreningen vald revisor