

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Herkules i Boden

798500-0384

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Herkules i Boden, 798500-0384 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens fastigheter är belägna i kv Herkules 4 och 10 i Bodens kommun med adresser Herkulesgatan 1. Husen färdigställdes år 1965 för en sammanlagd produktionskostnad av 4 556 553 kronor och innehåller 55 bostäder om 4 675,5 m² samt 10 lokaler om 119,5 m². Föreningen har sitt säte i Bodens Kommun.

På föreningens fastigheter finns 40 garageplatser och 22 bilmotorvärmareplatser.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Fastighetsskötseln utförs i huvudsak av köpt tjänst via TREAB, en mindre del av medlemmar. Städningen besörjs av Sandra Blomqvist (anställd).

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	20	1 421
3 rum och kök	19	1 582,5
4 rum och kök	12	1 186
5 rum och kök	4	486
Bostäder	55	4 675,5
Lokaler inkl. förråd	10	
Garageplatser	40	
Bilplatser med motorvärmare.	22	

Underhåll

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

Utfört underhåll och investeringar

1992	Rot-investering
2000	Bredbandsinstallation
2003	Stambyte/gemensamhets-el
2005	Nyanläggning parkering
2006	Källsorteringsanläggning
2011	Relining dagvattenledning, renovering lokalvårdsutrymmen
2012	Ombyggnad fest- och möteslokal
2013	Byte två tvättmaskiner, cirkulationspumpar
2014	Ny tjärpapp tak, åtgärder takluckor
2015	Byte styrventiler, tätning entréplattor
2017	Inglasade balkonger, el uppgraderat till 3-fas, nya branddörrar i garage

lu

2018	Byte garageventilation, dränering i underjordsgarage, åtgärdat 17 spisfläktar, OVK, radonmätning, byte ventiler och termostat i samtliga element
2019	Nytt staket, blästring och ommålning av fasad, byte belysningsarmatur, byte expansionskärl
2020	Renoverat övernattnings- och styrelserum
2021	Bytt garageport till centralgaraget

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt passersystem, reparerat kylrum efter mögelskada, genomfört garantibesiktning av blakonger maj 2022. Vid besiktningen fick ett flertal balkongdörrar påpekanden, varvid garantitiden förlängdes med ett år. Projektet för laddstolpar startades under 2022.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2022-09-07. Då konstaterades endast mindre åtgärder som ska genomföras under 2023.

Föreningen har en webbaserad underhållsplan som uppdateras fortlöpande. De närmsta åren planerar styrelsen att färdigställa laddstolparna, byta elmätare och värmeväxlare.

Ekonomi

Senast avgifterna höjde var 2022-01-01 då med 0,5 %. Avgifterna uppgår till i genomsnitt 579 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat att höja årsavgifterna med 1% fr.o.m. 2023-01-01. Hyra av parkeringsplats inkl. el kostar 200 kr/månad och garageplatserna kostar 300 kr/månad.

Årets avsättning till underhållsfond 85 000 överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Göran Norman	ordförande
Anette Enbom	vice ordförande
Sofie Matsson	sekreterare
Karl-Gustaf Hedberg	ledamot
Felix Oskarsson	ledamot
Ove Jansson	ledamot
Jan-Olof Nylander	ledamot
Patrik Södermark	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Christer Spaak
Eva Smedetun

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Göran Norman, Ove Jansson, Felix Oskarsson samt för suppleanterna Christer Spaak och Eva Smedetun.

Styrelsen har under året hållit 11 styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Göran Norman, Ove Jansson, Sofie Matsson och Anette Enbom, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lars-Erik Lundsten med Tomas Johansson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Agneta Sjögren och Anders Khemi med Agneta Sjögren som sammankallande.



Representanter i HSB Norrs stämma

Föreningens representant på HSB Norrs stämma är Sofie Matsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. 25 medlemmar deltog på stämman. Stämman behandlade motion om avskaffandet av kylrum m.a.a. dess driftskostnader. Styrelsen lämnade ett förslag att frågan skulle utredas och nytt beslut skulle tas därefter.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Dataskommunikation

Kabel-TV

Administration

Fastighetsskötsel

Elhandel

Fjärrvärme

Leverantör

Telenor

Tele2

HSB Norr

TREAB

Luleå Energi, Bodens Energi

Bodens Energi

Medlemsinformation

Under året har 1 (6) lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 76 (75) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	3 770	3 755	3 724	3 752	3 766
Resultat efter fin.poster i tkr	700	888	714	334	155
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	579	577	574	571	568
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	399	344	351	395	410
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 391	3 432	3 557	3 683	3 808
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,8	2	2	2,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	120	113	113	95	128
Sparande, kr/m2 totalyta %*	267	310	269	224	208
Soliditet i %**	32	29	26	23	21

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Nyckeltalen för 2021 med beräkningsgrund totalyta är ändrade då det är räknat på fel totalyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 855 451 kr. Under året har föreningen amorterat 601 400 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 27 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	403 500	543 039	5 272 978	887 523
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-17			887 523	-887 523
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-67 904	67 904	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		85 000	-85 000	
Årets resultat				699 855
Vid årets slut	403 500	560 135	6 143 405	699 855

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 143 405
Årets resultat	699 855
Totalt att disponera	6 843 260

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **6 843 260**

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	3 769 977	3 755 359
Övriga rörelseintäkter	3	46 980	31 064
		<u>3 816 957</u>	<u>3 786 423</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 868 014	-1 651 809
Underhåll	5	-67 904	-83 231
Övriga externa kostnader	6	-68 823	-43 697
Personalkostnader	7	-329 559	-343 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-478 658	-478 986
		<u>-2 812 958</u>	<u>-2 600 745</u>
Rörelseresultat		1 003 999	1 185 678
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	-22 665	284
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-281 479	-298 440
		<u>-304 144</u>	<u>-298 156</u>
Resultat efter finansiella poster		699 855	887 522
Resultat före skatt		699 855	887 522
Årets resultat	11	699 855	887 523

ju

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	12,26	19 713 463	20 183 369
Inventarier	13	5 217	13 969
Pågående nyanläggningar och förskott	14	17 030	-
		<u>19 735 710</u>	<u>20 197 338</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
Andra långfristiga fordringar	15,18	2 750 000	950 000
		<u>2 750 500</u>	<u>950 500</u>
Summa anläggningstillgångar		22 486 210	21 147 838
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		550	-
Avräkning HSB Norr ek för		1 866 631	2 424 054
Övriga fordringar	16	14 365	20 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	120 815	156 983
		<u>2 002 361</u>	<u>2 601 372</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	18	-	800 000
<i>Kassa och bank</i>	19	3 931	2 435
Summa omsättningstillgångar		2 006 292	3 403 807
SUMMA TILLGÅNGAR		24 492 502	24 551 645

ll

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		403 500	403 500
Yttre underhållsfond	20	560 135	543 039
		<u>963 635</u>	<u>946 539</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 143 405	5 272 978
Årets resultat		699 855	887 523
		<u>6 843 260</u>	<u>6 160 501</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		7 806 895	7 107 040
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	21,26	10 840 687	15 278 161
		<u>10 840 687</u>	<u>15 278 161</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	5 014 764	1 178 690
Leverantörsskulder		44 340	124 504
Aktuell skatteskuld		5 092	8 508
Fond för inre underhåll	23	191 207	224 570
Övriga skulder	24	13 236	11 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	576 281	618 271
		<u>5 844 920</u>	<u>2 166 444</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 492 502	24 551 645

ll

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 -120 år och sker i snitt med 1,5% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 256 257 kronor.

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	2 709 588	2 696 124
Hysesintäkter	215 470	190 720
Intäkter el	95 222	119 704
Intäkter bredband	82 500	82 500
Intäkter kabel-tv	42 240	42 240
Intäkter balkonger	604 812	604 812
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 245	11 659
Intäkter gemensamhetsutrymmen	13 900	7 600
	<u>3 769 977</u>	<u>3 755 359</u>
<i>Avgår</i>	<u>3 769 977</u>	<u>3 755 359</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	-	12 602
Försäkringsersättningar, bonus, bostadsrättstillägg m.m.	46 980	18 462
	<u>46 980</u>	<u>31 064</u>

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	184 178	179 790
Snöröjning och halkbekämpning	34 750	48 270
Reparationer	209 666	55 741
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	227 590	219 511
Uppvärmning	504 334	477 451
Vatten	186 541	167 553
Renhållning	111 406	85 005
Förvaltningskostnader	134 941	153 602
Försäkring	59 312	57 581
Fastighetsskatt/avgift	89 165	81 980
Kommunikation och media		
Datakommunikation	83 700	84 110
Kabel-TV	42 432	41 215
	<u>1 868 015</u>	<u>1 651 809</u>

Not 5 Underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - lås entréedörrar	37 984	-
Utförd underhåll installationer - garageventilation och radiatorventiler	22 000	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt - Plåt och bygg	7 920	-
Utfört underhåll garage och parkering - garageport	-	83 231
	<u>67 904</u>	<u>83 231</u>

M

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	8 675	11 915
Telefon och porto, kontorsmateriel mm	7 668	8 031
Kundförluster		100
Risikkostnader, konsultarvoden	30 635	947
Bolagsverket, övrigt	800	2 204
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	21 045	20 500
	68 823	43 697

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	67 498	74 722
Vicevärd	36 000	36 450
Bilersättningar	297	1 432
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	999	999
Löner och övriga ersättningar	141 971	138 952
Pensionskostnader	8 422	7 403
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 246	7 152
Övriga personalkostnader		3 644
Sociala kostnader	67 126	72 268
	329 559	343 022

Vicevärd har varit Marjatta Hedberg.
Medelantal anställda: 1

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	421 114	421 114
Inventarier	8 752	9 080
Markinventarier	48 792	48 792
	478 658	478 986

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Återföring upplupen ränta 2000-2002	-22 914	-
Övriga ränteintäkter	249	284
Summa	-22 665	284

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	281 479	298 439
Övriga finansiella kostnader	-	1
Summa	281 479	298 440

Not 11 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	699 855	887 523
Reservering till yttre underhållsfond	-85 000	-82 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	67 904	83 231
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	682 759	888 754

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	30 523 660	30 523 660
-Mark	204 878	204 878
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader och markanläggningar	30 728 538	30 728 538
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 545 169	-10 075 263
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-469 906	-469 906
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 015 075	-10 545 169
Redovisat värde vid årets slut	19 713 463	20 183 369
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965):	23 112 000	20 128 000
Taxeringsvärde mark:	6 450 000	5 850 000

Not 13 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	386 522	386 522
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	386 522	386 522
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-372 553	-363 473
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-8 752	-9 080
Summa ackumulerade avskrivningar	-381 305	-372 553
Planenligt restvärde vid årets slut	5 217	13 969

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	-
Laddstolpar	17 030	-
Redovisat värde vid årets slut	17 030	-

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Marknadsvärde	2022-12-31	2021-12-31
Folksam kapitalförsäkring	2 481 249	1 950 000	950 000
Skandia Framtid livförvaltning	2 175 370	800 000	-
		2 750 000	950 000

Not 16 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Momsfodran	1 511	7 495
Skattekontot	12 854	12 840
	14 365	20 335

ll

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Gemensamhetsel	32 766	44 116
Ränteintäkter	-	22 914
Fastighetsförsäkring	61 681	59 312
Telenor	13 751	13 751
Tele2	10 924	10 606
Home Solutions	-	1 980
Securitas	-	2 036
Förutbetald moms	1 693	2 268
	120 815	156 983

Not 18 Kortfristiga placeringar

	Marknadsvärde	2022-12-31	2021-12-31
Skandia Framtid livförvaltning		-	800 000
		-	800 000

Not 19 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto Swedbank	3 931	2 435
	3 931	2 435

Not 20 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	543 039	544 270
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	85 000	82 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-67 904	-83 231
Fondbehållning vid årets slut	560 135	543 039

Not 21 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2026-06-17	2,29%	4 450 000	4 550 000
Swedbank	2025-12-22	0,99%	4 867 500	4 977 500
Swedbank	2024-09-25	0,96%	1 155 897	1 155 897
Stadshypotek	2023-03-30	3,94%	354 764	646 164
Swedbank	2024-05-24	2,94%	577 290	577 290
Swedbank	2023-09-25	1,85%	4 450 000	4 550 000
Totala skulder på bokslutsdagen			15 855 451	16 456 851
Nästa års amortering			-601 400	-601 400
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 312 850	-1 604 250
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			13 941 201	14 251 201
Totala skulder på bokslutsdagen			15 855 451	16 456 851
Avgår kortfristig del			-5 014 764	-1 178 690
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			10 840 687	15 278 161

u

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	601 400	601 400
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 413 364	577 290
	<u>5 014 764</u>	<u>1 178 690</u>

Not 23 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	224 570	247 401
Uttag under året	-33 363	-22 831
Vid årets slut	<u>191 207</u>	<u>224 570</u>

Not 24 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	2 989	2 654
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 780	3 593
Löneskatt	1 467	2 854
Mottagna depositioner	4 000	2 800
	<u>13 236</u>	<u>11 901</u>

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Lön och arvoden	67 147	72 697
Semesterlöneskuld och upplupna sociala avgifter	25 691	34 105
Räntor	34 290	33 553
Förutbetalda avgifter/hyror	311 159	327 050
Borevision	12 200	11 000
El	22 539	22 883
Fjärrvärme	71 011	69 053
Renhållning	4 082	3 273
Snöröjning	-	15 563
Övrigt, TREAB, Plåt och bygg	28 162	29 094
	<u>576 281</u>	<u>618 271</u>

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

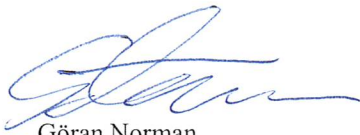
	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	19 676 000	19 676 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>19 676 000</u>	<u>19 676 000</u>

Eventalförpliktelser

Fora	2779	2692
------	------	------

llr

Boden 2023-05-03



Göran Norman



Ove Jansson



Sofie Matsson



Karl-Gustaf Hedberg



Felix Oskarsson



Anette Enbom



Jan-Olof Nylander



Patrik Södermark

Min revisionsberättelser beträffande denna årsredovisning har angivits
2023-05-12



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Min revisionsberättelse beträffande föreningens verksamhet 2022
har avgivits 2023-05-11



Lars-Erik Lundsten

Av föreningen vald rensor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Herkules i Boden , org.nr. 798500-0384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Herkules i Boden för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Herkules i Boden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sondnall 230512

Digitalt signerad av

Eeva Riitta Salminen

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse verksamhet Maj 2022- - Maj 2023

Undertecknad har som vald revisor granskat föreningens verksamhet. Jag har vid granskningen följt upp de ärenden styrelsen har och har haft på sitt bord. Sålunda att de är lagligt, i enlighet med stadgarna och att besluten genomförts och rapporterats.

Jag har funnit:

Att lagkrav och stadgar uppfyllts

Att det råder god ordning

Att beslut är nedtecknade

Att rapportering av fattade beslut har skett.

Med detta som grund rekommenderar jag att styrelsen må beviljas ansvarsfrihet för de gånga verksamhetsåret.

Boden 20230509



Lars Lundsten

Föreningens 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 handlingar 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.