



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB:s Brf Ägir i Boden**

798500-1408

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ägir i Boden, 798500-1408 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### 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 byggnader är belägna i kv. Boden 50:5 i Bodens kommun med adresser Östra Strandvägen 16, 18 och Prinsgatan 31, 33. Husen färdigställdes år 1974 för en sammanlagd produktionskostnad av 8 969 114 kronor och innehåller 93 bostäder om 6 637 m<sup>2</sup> samt 1 lokal om 20m<sup>2</sup>. Föreningens säte är i Bodens Kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Norrbotten.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	9	373,5
2 rum och kök	39	2 526
3 rum och kök	39	3 132
4 rum och kök	6	606
Bostäder	93	6 637,5
Lokaler	7	30
Garageplatser	62	992
Bilplatser med motorvärmare	30	

### Underhåll

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

#### Utfört underhåll och investeringar

1996	Ventilation
2001	Ombyggnad garage
2004	Nybyggnad garage, bredband
2008	Fönsterbyte
2009	Ombyggnad ventilation
2010	Ommålning garageportar
2011	Nytt miljöhus, två nya torkskåp
2012	Lagning av asfaltytor
2013	Renovering och målning av balkonger
2014	Målning och byte av golvmattor i två tvättstugor, byte av staket runt uteplatser
2015	Reparation av avloppsledning
2016	Förvärv av tomten
2017	Planering av mark samt asfaltering
2018	Byte av värmekulvert, målat i gemensamma utrymmen, ny tvättmaskin och torktumlare.
2020	8 st nya garagedörrar, ny grillplats med utegrill
2021	Relining, upprustning lekplats, bygge grillplats, lagning stuprörsavlopp
2022	Nya garage, entrépartier, hänggrännor
2023	Byte värmeväxlare

pa

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen utfört följande större underhåll och investeringar:  
- Byte värmeväxlare

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-09-25. Då konstaterades uppdatering enligt underhållsplan.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att byta tvättmaskiner.

**Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 6 % fr.o.m. 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om höja årsavgifter med 6% från 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 610 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta under 2023.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet per år av lägenhetsinnehavaren.

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Catarina Forsberg	ordförande
Elisabeth Nilsson	vice ordförande
Carina Holmström	sekreterare
Lars Johansson	ledamot
Hannes Thun	ledamot
Gunilla Nordlander	ledamot
Elisabeth Valdemarsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter:

Roger Häggström  
Tomas Kristiansén

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Catarina Forsberg, Elisabeth Nilsson, Gunilla Nordlander, Carina Holmström samt för suppleant Roger Häggström.

Styrelsen har under året hållit 15 styrelsesammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Catarina Forsberg och Elisabeth Nilsson, två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Hans Mörtberg, vald av föreningen samt en av HSBs riksförbund utsedd revisor.

**Valberedning**

Valberedningen har varit Anders Holmström, Eva Stenberg med Anders Holmström som sammankallande.

**Representanter i HSB Norrs stämma**

Föreningens fullmäktige i HSB Norrs stämma är Roger Häggström.

**Föreningsstämma**

Föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 34 medlemmar. Stämman godkände enhälligt första beslut av nya normalstadgar 2023.

*pa*

**Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-30. Vid stämman deltog 13 medlemmar. Stämman godkände enhälligt andra beslut av nya normalstadgar 2023.

**Väsentliga avtal**

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

**Medlemsinformation**

Under året har 9 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 128 (125) 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**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	4 393	4 153	3 771	3 798	3 810
Resultat efter fin.poster i tkr	410	541	26	647	527
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	610	575	562	548	548
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	92	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	381	417	432	372	382
Energikostnad, kr/m2 totalyta	182	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 390	1 786	1 853	756	853
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 604	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,1	1	1,9	1,8
Räntekänslighet i %	2,6	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	726	845	856	886	889
Soliditet i %	53	50	47	67	62
Sparande, kr/m2 totalyta	144	50	47	64	62

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

pa

- **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](https://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 645 000kr. Under året har föreningen amorterat 445 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 24 år. Föreningen har även extra amorterat 800 000kr under 2023.

#### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	483 000	5 626 120	6 904 846	541 188
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-25			541 189	-541 188
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-66 456	66 456	
Årets resultat				409 904
<b>Vid årets slut</b>	<b>483 000</b>	<b>5 559 664</b>	<b>7 512 491</b>	<b>409 904</b>

#### Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	7 512 491
Årets resultat	409 904
<b>Totalt att disponera</b>	<b>7 922 395</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **7 922 395**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 393 260	4 152 658
Övriga rörelseintäkter	3	12 889	11 287
		<u>4 406 149</u>	<u>4 163 945</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-2 914 670	-2 777 467
Underhåll	5	-66 457	-73 194
Övriga externa kostnader	6	-60 336	-79 893
Personalkostnader	7	-175 039	-197 307
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-630 108	-361 025
Övriga rörelsekostnader	9	-214	-3 783
		<u>-3 846 824</u>	<u>-3 492 669</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>559 325</b>	<b>671 276</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	602	105
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-150 023	-130 193
		<u>-149 421</u>	<u>-130 088</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>409 904</b>	<b>541 188</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>409 904</b>	<b>541 188</b>
<b>Årets resultat</b>	12	<u>409 904</u>	<u>541 188</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13,23	25 582 184	25 354 514
Inventarier	14	-	269
		<u>25 582 184</u>	<u>25 354 783</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>25 582 684</u></b>	<b><u>25 355 283</u></b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	-
Avräkning HSB Norr ek för		727 785	1 772 552
Övriga fordringar	15	20 171	18 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	157 469	144 202
		<u>906 738</u>	<u>1 935 062</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>21 566</u>	<u>2 048</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>928 304</u></b>	<b><u>1 937 110</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>26 510 988</u></b>	<b><u>27 292 393</u></b>

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

Inbetalda insatser		483 000	483 000
Yttre underhållsfond	17	5 559 664	5 626 120
		<u>6 042 664</u>	<u>6 109 120</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		7 512 491	6 904 846
Årets resultat		409 904	541 188
		<u>7 922 395</u>	<u>7 446 034</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****13 965 059**      **13 555 154***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	18,23	7 312 500	9 093 750
		<u>7 312 500</u>	<u>9 093 750</u>

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	19	3 332 500	2 796 250
Leverantörsskulder		58 057	54 873
Aktuell skatteskuld		14 361	12 867
Fond för inre underhåll	20	1 163 215	1 120 752
Övriga skulder	21	73 210	81 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	592 086	576 927
		<u>5 233 429</u>	<u>4 643 489</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****26 510 988**      **27 292 393**



## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	559 325	671 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	630 108	361 025
Restvärdesavskrivningar	215	3 784
	<u>1 189 648</u>	<u>1 036 085</u>
Erhållen ränta	602	105
Erlagd ränta	-149 677	-134 478
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 040 573</b>	<b>901 712</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 679	90 361
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	53 581	-695 220
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 077 475</b>	<b>296 853</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-857 724	-2 593 437
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-857 724</b>	<b>-2 593 437</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 245 000	-445 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 245 000</b>	<b>-445 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 025 249</b>	<b>-2 741 584</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 774 600</b>	<b>4 516 244</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>749 351</b>	<b>1 774 660</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	21 566	2 048
Avräkning HSB Norr ek för	727 785	1 772 552
	<u>749 351</u>	<u>1 774 600</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.

pa

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

## Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

*Materiella anläggningstillgångar*

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

*Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,1% 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 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

*Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%. Föreningen har vid årets slut ett skattemässigt underskott uppgående till 4 538 346 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.

*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*	4 048 704	3 819 132
Hysesintäkter	432 900	425 303
Intäkter el	23 160	35 084
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	18 212	25 563
Intäkter gemensamhetsutrymmen	45 280	41 620
	<b>4 568 256</b>	<b>4 346 702</b>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-174 996	-174 996
Avdrag garagehyra under byggtid	-	-19 048
	<b>4 393 260</b>	<b>4 152 658</b>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, kabel-tv och bostadsrättstillägg. Varje lägenhet har eget elavtal.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar m.m.	12 889	11 287
	<b>12 889</b>	<b>11 287</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	386 657	446 231
Snöröjning och halkbekämpning	148 289	94 561
Reparationer	198 009	156 408
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	209 900	193 999
Uppvärmning	891 422	822 376
Vatten	294 924	275 800
Renhållning	65 546	65 805
Förvaltningskostnader	322 916	331 270
Försäkring	101 935	94 940
Fastighetsskatt/avgift	137 970	137 970
Kommunikation och media		
Datakommunikation	109 482	110 662
Kabel-TV	47 620	47 445
	<b>2 914 670</b>	<b>2 777 467</b>

**Not 5 Underhåll**

	2023	2022
Utförd underhåll installationer - injustering radiatorer	30 832	42 500
Utfört underhåll huskropp utvändigt - Plåtlock kulvert	35 625	-
Utfört underhåll mark - oljat in uteplats, lekpark	-	30 694
	<b>66 457</b>	<b>73 194</b>

pa

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	-	8 231
Telefon och porto m.m.	7 633	10 275
Kundförluster	78	163
Risikkostnader, konsultarvoden	1 760	2 074
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 520	1 300
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	48 345	57 850
	<b>60 336</b>	<b>79 893</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	134 950	152 850
Bilersättningar	174	-
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 500	5 000
Övriga personalkostnader	3 340	4 992
Sociala kostnader	31 075	34 465
	<b>175 039</b>	<b>197 307</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	629 839	357 796
Inventarier	269	3 229
	<b>630 108</b>	<b>361 025</b>

**Not 9 Övriga rörelsekostnader**

	2023	2022
Restvärdesavskrivning	214	3 783
	<b>214</b>	<b>3 783</b>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	602	105
<b>Summa</b>	<b>602</b>	<b>105</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	150 023	130 100
Övriga finansiella kostnader	-	93
	<b>150 023</b>	<b>130 193</b>

**Not 12 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	409 904	541 188
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	66 456	73 194
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>476 360</b>	<b>614 382</b>

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

pa

**Not 13 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark:</i>		
-Vid årets början	35 015 217	24 825 521
-Årets anskaffningar	857 724	-
-Föregående års anskaffningar - garage, hängrännor, entrépartier	-	10 298 456
-Årets utrangeringar	-49 635	-108 760
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>35 823 306</b>	<b>35 015 217</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 660 703	-9 407 883
-Årets utrangering	49 420	104 977
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-629 839	-357 797
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 241 122</b>	<b>-9 660 703</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>25 582 184</b>	<b>25 354 514</b>
Varav bokfört värde mark	6 599 625	6 599 625
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1974):	34 481 000	34 481 000
Taxeringsvärde mark:	9 416 000	9 416 000

**Not 14 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	118 934	118 934
	118 934	118 934
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-118 665	-115 437
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-269	-3 228
	-118 934	-118 665
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>269</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 989	14 704
Momsfordran	5 182	3 604
	<b>20 171</b>	<b>18 308</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringar	115 185	101 935
Tele2	38 067	38 023
Schneider serviceavtal	4 217	4 064
Övrigt, HSB påminnelseavg	-	180
	<b>157 469</b>	<b>144 202</b>

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	5 626 120	5 699 314
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-66 456	-73 194
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>5 559 664</b>	<b>5 626 120</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2024-06-19	0,91%	3 062 500	3 237 500
Swedbank	2025-06-18	1,00%	2 351 250	2 406 250
Swedbank	2026-11-25	1,38%	1 840 000	1 920 000
Swedbank	2027-06-23	4,21%	1 551 250	2 406 250
Swedbank	2027-11-25	1,45%	1 840 000	1 920 000
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>10 645 000</b>	<b>11 890 000</b>
Nästa års amortering			-445 000	-445 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 780 000	-1 780 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			8 420 000	9 665 000
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>10 645 000</b>	<b>11 890 000</b>
Avgår kortfristig del			-3 332 500	-2 796 250
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>7 312 500</b>	<b>9 093 750</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	445 000	445 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 887 500	2 351 250
	<b>3 332 500</b>	<b>2 796 250</b>

**Not 20 Fond för inre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 120 752	1 142 644
Årets avsättning	174 996	174 996
Uttag under året	-132 533	-196 888
<b>Vid årets utgång</b>	<b>1 163 215</b>	<b>1 120 752</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	42 135	47 355
Upplupna arbetsgivaravgifter	31 075	34 465
	<b>73 210</b>	<b>81 820</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	1 406	1 060
Förutbetalda avgifter/hyror	382 021	366 567
Borevision	12 500	12 000
El	21 147	19 750
Fjärrvärme	117 068	112 964
Snöröjning	21 519	20 000
Övrigt	36 425	44 586
	<b>592 086</b>	<b>576 927</b>

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	12 407 000	12 407 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>12 407 000</b>	<b>12 407 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Catarina Forsberg

Gunilla Nordlander

Carina Holmström

Lars Johansson

Hannes Thun

Elisabeth Nilsson

Elisabeth Valdemarsson

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

Hans Mörtberg  
*Av föreningen vald revisor*

*BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor*

pa



### 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 Ägir i Boden, org.nr. 798500-1408

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ägir 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ägir 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 provar 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Mörtberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Ägir i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CATARINA FORSBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 10:48:57



**GUNILLA NORDLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 10:47:37



**HANNES THUN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:05:04



**ELISABETH VALDEMARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:07:39



**LARS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:28:32



**CARINA HOLMSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 10:26:59



**ELISABETH NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:55:02



**HANS ARNOLD MÖRTBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:02:16



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 21:44:49



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Ägir i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANS ARNOLD MÖRTBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 14:50:47



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 21:43:09

