



# 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 m<sup>2</sup> 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 platå samt grusning av uppställningsplatser
- 2012 Asfaltering parkering, nya grusgångar, sensorbelysning vid garagen
- 2013 Byte trossbotten, montering rasskydd, installation av 4 elmätare
- 2014 Byte trossbotten förråd, samt byte cirkulationspump kvartersgård
- 2015 Byte ventilationsaggregat och ny kameraövervakning
- 2016 Nya lekställningar
- 2017 Återbyggnad 10 st. garage efter brand, nya parkeringsplatser, nya takskjutsportar, ny VVC-pump
- 2018 Nya takrasskydd, åtgärdat kryppgrunder samt avfuktare
- 2019 Friköpt tomtmark
- 2020 Nya postlådor
- 2022 Byggt brandväggar på vinden

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen 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/m<sup>2</sup>. 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/m<sup>3</sup> 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/m<sup>3</sup> 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](https://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<br/>insatser</i> | <i>Yttre<br/>underhållsfond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                                       | 2 456 934                     | 2 855 942                       | 12 645 218                     | 251 049               |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut 2023-05-16  |                               |                                 | 251 049                        | -251 049              |
| Ianspråktagande av yttre fond<br>enligt styrelsebeslut |                               | -173 500                        | 173 500                        |                       |
| Årets resultat                                         |                               |                                 |                                | 256 226               |
| <b>Vid årets slut</b>                                  | <b>2 456 934</b>              | <b>2 682 442</b>                | <b>13 069 767</b>              | <b>256 226</b>        |

**Resultatdisposition**

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

*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-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 5 561 571                         | 5 386 793                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 19 552                            | -3                                |
|                                                   |            | <u>5 581 123</u>                  | <u>5 386 790</u>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| 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>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>959 310</b>                    | <b>839 308</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| 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>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>256 227</b>                    | <b>251 049</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>256 227</b>                    | <b>251 049</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             | 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> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></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           |
|                                                 |            | 47 861 506        | 48 514 076        |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Andel i HSB Norr ek för                         |            | 500               | 500               |
|                                                 |            | 500               | 500               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>47 862 006</b> | <b>48 514 576</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></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           |
|                                                 |            | 3 557 860         | 3 354 260         |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    | 17         | 1 486             | 1 464             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>3 559 346</b>  | <b>3 355 724</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>51 421 352</b> | <b>51 870 300</b> |

**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-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| 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                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 752 064</b>                  | <b>1 720 983</b>                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | -178 780                          | -72 034                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | -23 388                           | 156 778                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 549 896</b>                  | <b>1 805 727</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -830 504                          | -389 182                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-830 504</b>                   | <b>-389 182</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -585 600                          | -518 200                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-585 600</b>                   | <b>-518 200</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>133 792</b>                    | <b>898 345</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 804 852</b>                  | <b>1 906 508</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 938 644</b>                  | <b>2 804 853</b>                  |
| <b>Likvida medel</b>                                                                |                                   |                                   |
| <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           |
|                                                     | <b>5 562 215</b> | <b>5 386 793</b> |
| <i>Avgår</i>                                        |                  |                  |
| Rabatter/Avdrag                                     | -644             | -                |
|                                                     | <b>5 561 571</b> | <b>5 386 793</b> |

\* 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        |
|                                                      | <b>19 552</b> | <b>-3</b> |

**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           |
|                                     | <b>2 670 546</b> | <b>2 483 757</b> |

**Not 5 Periodisk underhåll**

|                                       | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen | 44 483         | 356 609        |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt   | 38 215         | -              |
| Utfört underhåll mark                 | 90 802         | -              |
|                                       | <b>173 500</b> | <b>356 609</b> |

**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        |
|                                                  | <b>77 434</b> | <b>62 123</b> |

**Not 7 Personalkostnader**

|                                                               | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b> |                |                |
| 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         |
|                                                               | <b>217 258</b> | <b>195 680</b> |

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           |
|                 | <b>1 483 075</b> | <b>1 449 313</b> |

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                 | 2023         | 2022       |
|---------------------------------|--------------|------------|
| Ränteintäkter transaktionskonto | 22           | 2          |
| Övriga ränteintäkter            | 3 033        | 429        |
| <b>Summa</b>                    | <b>3 055</b> | <b>431</b> |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                           | 2023           | 2022           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 706 138        | 588 690        |
| <b>Summa</b>                              | <b>706 138</b> | <b>588 690</b> |

**Not 11 Årets resultat**

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

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            | -                  |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>62 736 358</b>  | <b>61 355 828</b>  |
| <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         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>               | <b>-20 555 941</b> | <b>-19 179 779</b> |
| Bokfört värde byggnader                               | 42 180 417         | 42 176 049         |
| Bokfört värde mark                                    | 5 519 610          | 5 519 610          |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>         | <b>47 700 027</b>  | <b>47 695 659</b>  |
| 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         |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>          | <b>380 898</b>  | <b>380 898</b>  |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>         |                 |                 |
| Vid årets början                                      | -192 506        | -165 593        |
| Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet | -26 913         | -26 913         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>               | <b>-219 419</b> | <b>-192 506</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>            | <b>161 479</b>  | <b>188 392</b>  |

**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        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>               | <b>-</b>   | <b>630 025</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|              | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------|----------------|----------------|
| Momsfordran  | 38 414         | 114 215        |
| Skattekontot | 131 980        | 129 834        |
|              | <b>170 394</b> | <b>244 049</b> |

**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            |
|                                      | <b>448 802</b> | <b>299 389</b> |

**Not 17 Bank**

|                           | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Sparkapitalkonto Swedbank | 1 486        | 1 464        |
|                           | <b>1 486</b> | <b>1 464</b> |

**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         |
| <b>Fondbehållning vid årets slut</b>                | <b>2 682 442</b> | <b>2 855 942</b> |

**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        |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                          |              | <b>23 491 400</b> | <b>24 974 000</b> |

**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        |
|                                            | <b>8 432 600</b> | <b>7 535 600</b> |

**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         | -             |
|                              | <b>63 914</b> | <b>50 178</b> |

**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         | -              |
|                                                                        | <b>869 846</b> | <b>643 399</b> |

**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  |
| <b>Eventalförpliktelser</b>                                          | <b>Inga</b> | <b>Inga</b> |

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 revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Boden

Digitalt signerad av

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

Camilla Vähäjärvi  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**FREDRIK LARSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 18:37:26



**ULRIKA WAARA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 16:46:26



**HELENA BACKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:36:21



**RIKARD HÄGGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 10:09:06



**JENNY LUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 11:35:02



**JOHAN SONDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 17:32:03



**SUSANNE HOLMGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 11:38:30



**CAMILLA WÄHÄJÄRVI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 21:22:12



**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:58:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**CAMILLA WÄHÄJÄRVI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 21:27:35



**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:58:27



HSB – där möjligheterna bor