



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Prinsen i Boden
798500-1382

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Prinsen i Boden, 798500-1382 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna kv. Höder 1 och Njord 4. På fastigheten har under 1981 uppförts hus med adress Prinsgatan 11, 13, 15, 17, 20, 22, 24, 26 och Kommendörsgatan 16 och innehåller 36 bostadsrätter. På föreningens fastigheter, som är småhustaxerade, finns 36 bilplatser i kallgarage. Föreningen har sitt säte i Bodens kommun. Marken upplåts med tomträtt och nuvarande avtal gäller fr.o.m. oktober 2020 t.o.m. september 2030.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
3 rum och kök	7	
4 rum och kök	29	
Bostäder	36	3 636

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2011	Byte samtliga utestolparmaturer
2012	Fasadrenovering Prinsg. 13 A-C, Prinsg. 15
2013	Fasadrenovering Prinsg. 24-26
2015	Fasadrenovering Prinsg. 11-26 samt Kommendörsg. 16
2017	Påbörjat justering av asfaltgränd, åtgärd av cykelbana och staket på nedre området
2018	Markarbeten cykelbana och gränd, ny värmeväxlare
2019	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar, ny värmeväxlare
2020	Radonmätning, lekplats åtgärdad
2022	Installerat laddningsstationer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört byte av ljusstolpar i gränder samt installerat laddstolpar.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i augusti 2023. Vid besiktningen konstaterades att underlaget på Prinsgatan 11 lutar och att grävningsarbetet till laddningsstationerna behöver åtgärdas. Vidare konstaterades att locket vid Prinsgatan 13 har blivit sönderkört och att staketet kvarteret Njord är i dåligt skick, samt att staketet mellan Kommendörsgatan 10 och Prinsgatan 15/17 bör rivas.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast den 2023-01-01 med 3%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2024 och beslutat om höjda årsavgifter med 3% fr.o.m. 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår under år 2023 till i genomsnitt 710 kr/kvm, då inkluderat bredband och kabel-tv.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Lennart Nilsson	ordförande
Urban Westblom	vice ordförande
Åsa Vidman	sekreterare
Inger Billenman	ledamot
Ulf Lindström	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lennart Nilsson och Inger Billenman.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lennart Nilsson, Urban Westblom, Åsa Vidman och Inger Billenman, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Maria Johansson, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Elisabeth Åhman, Malin Björklund och Omer Gaber, med Elisabeth Åhman som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens representant till HSB Norrs årsstämma är Lennart Nilsson och Urban Westblom som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. Vid stämman deltog 21 medlemmar. På stämman antogs enhälligt första beslut av HSB Normalstadgar 2023. Till stämman hade 7 motioner inkommit.

Motion 1. Översyn av årsavgift i enlighet med § 11 Brf Prinsens stadgar, där diskussion var kring styrelsens påbörjade arbete med översyn av underhållsplanen samt möjlighet till omskrivning av föreningens lån. Stämman beslutade att överlåta till styrelsen att fortsätta arbetet med underhållsplanen.

Motion 2. Byte av belysningsarmaturer vid garagen. Stämman beslutade att avslå motionen.

Motion 3. Inköp av läsbara brevlådor. Stämman beslutade att bifalla motionen och ge styrelsen i uppdrag att ta in kostnadsförslag för nya brevlådor samt införskaffa sådana.

Motion 4. Fördelning av ansvar klippning och snöskottning, där diskussion var kring olika möjligheter att medverka i klippning och snöskottning. Stämman beslutade att avslå motionen men med notering om att boende i de olika gränderna ska prata med varandra och hjälpas åt med de uppgifterna.

Motion 5. Kommunikation uppdragsbeskrivning vicevärd, där diskussionen var kring att tydlig uppdragsbeskrivning behövs för att boende ska veta vad som kan förväntas av vicevärd. Stämman beslutade att bifalla motionen och uppdra åt styrelsen att urforma uppdragsbeskrivning till vicevärden.

Motion 6. Ombyggnad av stegvägar till taken. Stämman beslutade att avslå motionen.

Motion 7. Renovering av undercentraler. Stämman beslutade att bifalla motionen.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 46 (46) 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	2 693	2 608	2 539	2 493	2 451
Resultat efter fin.poster i tkr	528	609	368	545	531
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	710	-	-	-	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	96	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	408	379	416	341	322
Energikostnad, kr/m2 totalyta	164	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 953	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 953	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,3	1,6	1,7	1,8
Räntekänslighet i %	2,9	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	291	305	307	292	281
Soliditet i %	54,4	46	44	42	39
Sparande, kr/m2 totalyta	277	286	217	277	280

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 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

- **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).

pa

Under 2023 har föreningen löst in två lån på totalt 1 957 708kr. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 100 614 kr. Under året har föreningen amorterat enligt plan 164 264 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 43 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	880 300	1 108 094	5 841 002	608 678
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-20			608 678	-608 678
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-50 703	50 703	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		2 000	-2 000	
Årets resultat				527 977
Vid årets slut	880 300	1 059 391	6 498 383	527 977

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 498 383
Årets resultat	527 977
Totalt att disponera	7 026 360

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **7 026 360**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 692 830	2 608 342
Övriga rörelseintäkter	3	3	16 625
		<u>2 692 833</u>	<u>2 624 967</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 483 454	-1 378 951
Underhåll	5	-50 703	-10 404
Övriga externa kostnader	6	-19 055	-31 744
Personalkostnader	7	-54 441	-56 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-429 592	-420 481
		<u>-2 037 245</u>	<u>-1 898 298</u>
Rörelseresultat		655 588	726 669
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	919	165
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-128 530	-118 156
		<u>-127 611</u>	<u>-117 991</u>
Resultat efter finansiella poster		527 977	608 678
Resultat före skatt		527 977	608 678
Årets resultat	11	<u>527 977</u>	<u>608 678</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,21	14 199 974	14 628 230
Inventarier	13	-	1 336
		<u>14 199 974</u>	<u>14 629 566</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 200 474	14 630 066
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		2 127 437	3 498 606
Övriga fordringar	14	75 671	47 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	78 245	102 664
		<u>2 281 353</u>	<u>3 649 047</u>
Summa omsättningstillgångar		2 281 353	3 649 047
SUMMA TILLGÅNGAR		16 481 827	18 279 113

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		880 300	880 300
Yttre underhållsfond	16	1 059 391	1 108 094
		<u>1 939 691</u>	<u>1 988 394</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 498 383	5 841 002
Årets resultat		527 977	608 678
		<u>7 026 360</u>	<u>6 449 680</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		8 966 051	8 438 074
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	4 908 025	7 100 614
		<u>4 908 025</u>	<u>7 100 614</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	2 192 589	2 186 008
Leverantörsskulder		34 896	20 484
Aktuell skatteskuld		32 958	78 696
Övriga skulder	19	21 081	21 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	326 227	433 369
		<u>2 607 751</u>	<u>2 740 425</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 481 827	18 279 113

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	655 588	726 669
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	429 592	420 481
	<u>1 085 180</u>	<u>1 147 150</u>
Erhållen ränta	919	165
Erlagd ränta	-132 197	-121 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	953 902	1 025 840
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 248	-42 742
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-134 817	9 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	814 837	992 443
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-109 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-109 800
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 186 008	-236 312
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 186 008	-236 312
Årets kassaflöde	-1 371 171	646 331
Likvida medel vid årets början	3 498 607	2 852 275
Likvida medel vid årets slut	2 127 436	3 498 606
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	2 127 436	3 498 607
	<u>2 127 436</u>	<u>3 498 607</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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,9% 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 slutförfallodatum 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 för bostäder.

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 procent.

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-

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	2 485 644	2 413 368
Hysesintäkter	85 968	85 968
Intäkter el	17 768	11 827
Intäkter bredband	43 200	43 200
Intäkter kabel-tv	51 060	50 370
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 190	3 609
	<u>2 692 830</u>	<u>2 608 342</u>
<i>Avgår</i>		
	<u>2 692 830</u>	<u>2 608 342</u>

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme och elnät. Boende har egna avtal för elhandel.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	3	16 625
	<u>3</u>	<u>16 625</u>

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	27 130	15 859
Snöröjning och halkbekämpning	73 549	66 393
Reparationer	175 542	149 033
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	45 839	42 671
Uppvärmning	408 125	370 472
Vatten	142 904	144 834
Renhållning	48 016	46 008
Förvaltningskostnader	116 740	101 492
Försäkring	70 376	67 005
Tomträttsavgäld	129 600	129 600
Fastighetsskatt/avgift	156 510	156 510
Kommunikation och media		
Datakommunikation	42 911	40 500
Kabel-TV	46 212	48 574
	<u>1 483 454</u>	<u>1 378 951</u>

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	50 703	
Utförd underhåll installationer - byte ljusstolpar i gränder fg år		10 404
	<u>50 703</u>	<u>10 404</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial		7 696
Telefon och porto m.m.	1 800	1 000
Riskkostnader, bankkostnader	855	900
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, m.m.	1 600	
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	14 800	22 148
	19 055	31 744

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	27 500	28 000
Vicevärd	20 000	20 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	500	500
Försäkring/medlemskap Fastigo		200
Övriga personalkostnader		1 000
Sociala kostnader	6 441	7 018
	54 441	56 718

Vicevärd har varit Alf Gustafsson.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	428 256	418 191
Inventarier	1 336	2 290
	429 592	420 481

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	919	165
Summa	919	165

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	128 530	118 156
Summa	128 530	118 156

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	527 977	608 678
Reservering till yttre underhållsfond	-2 000	-2 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	50 703	10 404
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	576 680	617 082

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>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	21 802 360	21 692 560
-Fg års anskaffningar - laddstolpar	-	109 800
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	21 802 360	21 802 360
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 174 130	-6 755 939
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-428 256	-418 191
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 602 386	-7 174 130
 Bokfört värde byggnader	14 199 974	14 628 230
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 199 974	14 628 230
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1981):	16 200 000	16 200 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	4 668 000	4 668 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	33 196	33 196
	33 196	33 196
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-31 860	-29 570
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 336	-2 290
	-33 196	-31 860
 Redovisat värde vid årets slut	-	1 336

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	47 691	46 898
Momsfordran	27 980	879
	75 671	47 777

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	49 060	45 850
Tele2	22 289	22 272
Tomträttsavgäld	-	32 400
Momsfordran	1 324	2 097
HSB Påminnelseavg	-	45
Upplupen el för 2023	5 572	-
	78 245	102 664

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 108 094	1 116 498
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	2 000	2 000
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-50 703	-10 404
Fondbehållning vid årets slut	1 059 391	1 108 094

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2023-05-25	1,34%	-	860 000
Swedbank	2026-01-23	1,48%	2 490 000	2 550 000
Swedbank	2025-08-25	0,99%	2 557 325	2 636 625
Swedbank	2023-10-25	1,29%	-	1 161 744
Swedbank	2024-08-23	1,21%	2 053 289	2 078 253
Totala skulder på bokslutsdagen			7 100 614	9 286 622
Nästa års amortering			-164 264	-236 312
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-657 056	-945 248
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			6 279 294	8 105 062
Totala skulder på bokslutsdagen			7 100 614	9 286 622
Avgår kortfristig del			-2 192 589	-2 186 008
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 908 025	7 100 614

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	164 264	236 312
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 028 325	1 949 696
	2 192 589	2 186 008

Not 19 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	14 400	14 850
Upplupna arbetsgivaravgifter	6 441	7 018
Övriga kortfristiga skulder	240	-
	21 081	21 868

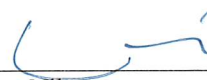
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	10 211	13 878
Förutbetalda avgifter/hyror	222 735	220 184
Borevision	12 000	12 000
El	5 269	4 871
Fjärrvärme	55 772	50 734
Snöröjning	20 240	15 747
Övrigt, laddstolpar	-	115 955
	326 227	433 369

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

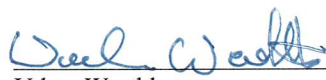
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	12 968 000	12 968 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	12 968 000	12 968 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Boden 2024-0521


Lennart Nilsson


Åsa Vidman


Ulf Lindström


Urban Westblom


Inger Billenman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-0530


Maria Johansson
Av föreningen vald revisor


BoRevision i Sverige AB Pia Andersson
av HSBs Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Prinsen i Boden, org.nr 798500-1382.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Prinsen i Boden för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall 30 / 5 2024



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maria Johansson
Av föreningen vald revisor