



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Brunnsvindan i Boden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Brunnsvindan i Boden med säte i BODEN org.nr. 716415-7955 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Boden kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sävast 23:165	1982-01-01	1992

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Norrbotten. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 650
6	p-platser	0
<b>Totalt 52 objekt</b>		<b>3 650</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 17 st 3 rok, 12 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Karin Wikström	Ordförande	2022-06-07
Jan Kroon	Ledamot	2022-06-07
Marianne Sirkka	Ledamot	2022-06-07
Michael Nyman	Ledamot	2021-06-04
Anna Pettersson	Ledamot	2021-06-04
Stina Ek	Ledamot	2015-12-02
Emil Johansson	Ledamot	2023-06-15



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Pettersson, Michael Nyman och Emil Johansson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Kroon, Michael Nyman, Karin Wikström och Anna Pettersson.

Revisorer har varit: Linda Kangas vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Birgitta Lundström (sammankallande) samt Ulrika Eriksson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3,8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-14.

## De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008	Gemensamhetsel samt ommålning hus och carportar
2010	Ventilationsombyggnad
2013	Byte snörasskydd 48 A-B samt 52 A-B
2016	Service fläktar och byte filter fläktar
2017	Tre stycken nya motorvärmplatser
2018	Snörasskydd ovan farstukvistar
2019	Delvis bytt panel och vindskivor
2020	Fasadmålning fem gavlar och vägg på carport, inköp av två gräsklippare samt jämnat ut kulle
2022	Åtgärdat om monterat snörasskydd på taken
2023	Byte undermätare till digitala elmätare i samtliga bostäder

Under räkenskapsåret har inga större åtgärder genomförts.

## Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av panel mellan tre:orn, byte av vindskivor samt dörrbyte.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	203	259	225	319	319
Skuldsättning, kr/kvm	4 234	4 386	4 621	4 774	4 926
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 234	4 386	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	7	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	185	221	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	815	833	656	656	656
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	826	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 014	3 081	2 942	2 943	2 948
Resultat efter finansiella poster, tkr	167	355	285	517	494
Soliditet, %	46	44	42	41	39

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 826 004	0	0	1 826 004
Underhållsfond, kr	4 318 965	0	-41 514	4 277 451
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 144 969</b>	<b>0</b>	<b>-41 514</b>	<b>6 103 455</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 648 749	355 377	41 514	7 045 640
Årets resultat, kr	355 377	-355 377	167 484	167 484
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 004 126</b>	<b>0</b>	<b>208 998</b>	<b>7 213 124</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 149 095</b>	<b>0</b>	<b>167 484</b>	<b>13 316 579</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 41 514 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 004 126
Årets resultat, kr	167 484
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 514
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 213 124</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 213 124</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 013 688	3 088 419
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 013 688</b>	<b>3 088 419</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 707 720	-1 621 581
Övriga externa kostnader	Not 4	-104 070	-140 946
Personalkostnader	Not 5	-136 818	-115 648
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-531 888	-528 790
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 480 496</b>	<b>-2 406 966</b>

## Rörelseresultat

**533 191**      **681 454**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	493	8 638
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-366 200	-334 715
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-365 707</b>	<b>-326 077</b>

## Resultat efter finansiella poster

**167 484**      **355 377**

## Resultat före skatt

**167 484**      **355 377**

## Årets resultat

**167 484**      **355 377**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 27 902 055 28 433 942

**Summa Materiella anläggningstillgångar****27 902 055 28 433 942**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

**Summa Finansiella anläggningstillgångar****500 500****Summa Anläggningstillgångar****27 902 555 28 434 442**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 149 5 612

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 053 161 1 049 238

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 259 604 269 927

**Summa Kortfristiga fordringar****1 313 914 1 324 777**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 4 000 4 000

**Summa Kassa och bank****4 000 4 000****Summa Omsättningstillgångar****1 317 914 1 328 777****Summa Tillgångar****29 220 469 29 763 220**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 826 004	1 826 004
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 277 451	4 318 965
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>6 103 455</b>	<b>6 144 969</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 045 640	6 648 749
Årets resultat		167 484	355 377
<b>Summa Fritt eget kapital</b>		<b>7 213 124</b>	<b>7 004 126</b>

### Summa Eget kapital

**13 316 579**      **13 149 095**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 027 886	13 060 217
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>10 027 886</b>	<b>13 060 217</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 424 831	2 950 204
Leverantörsskulder		82 622	135 528
Skatteskulder		10 128	8 293
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 983	6 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	355 440	453 834
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>5 876 004</b>	<b>3 553 908</b>

### Summa Skulder

**15 903 890**      **16 614 125**

### Summa Eget kapital och skulder

**29 220 469**      **29 763 220**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 533 191 681 453

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 531 888 528 790

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **531 888 528 790**

Erhållen ränta 493 8 638

Erlagd ränta -382 357 -313 991

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**683 215 904 891**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 36 546 -209 049

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -131 564 45 482

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **-95 019 -163 567**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**588 197 741 324**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -111 504

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** **0 -111 504**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -557 704 -857 704

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-557 704 -857 704**

**Årets kassaflöde** **30 493 -227 884**

**Likvida medel vid årets början** **1 012 815 1 240 699**

**Likvida medel vid årets slut** **1 043 307 1 012 815**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 477 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övrig upplysning**

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 441 592	2 393 904
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	429 642	550 797
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	104 880	104 880
	Hyror garage och parkeringsplatser	14 400	10 800
	Ei garage och p-platser	11 484	0
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Övriga primära intäkter	11 690	28 038
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 013 688</b>	<b>3 088 419</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 013 688</b>	<b>3 088 419</b>

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår årsavgifter bostadsrätter och carport

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-16 347	-8 398
	Snö och halk-bekämpning	-128 100	-113 036
	Reparationer	-286 298	-104 118
	Planerat underhåll	-41 514	-62 548
	Försäkringsskador	-40 143	-13 040
	Ei	-669 213	-802 351
	Vatten	-4 523	-3 430
	Sophämtning	-135 549	-142 714
	Fastighetsförsäkring	-66 684	-60 624
	Kabel-TV och bredband	-113 412	-111 896
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-74 980	-73 094
	Förvaltningsavtalskostnader	-130 958	-126 331
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 707 720</b>	<b>-1 621 581</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-806
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-38 353	-72 141
	Administrationskostnader	-17 036	-8 299
	Extern revision	-15 990	-10 720
	Medlemsavgifter	-17 800	-17 800
	Föreningsverksamhet	-9 995	-10 044
	Övriga förvaltningskostnader	-4 896	-21 136
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-104 070</b>	<b>-140 946</b>
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-83 500	-81 500
	Löner och övriga ersättningar	-21 985	-4 800
	Sociala avgifter	-26 333	-24 348
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-136 818</b>	<b>-115 648</b>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-529 573	-526 475
	Avskrivning på markanläggning	-2 315	-2 315
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-531 888</b>	<b>-528 790</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	5 870
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	493	2 768
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>493</b>	<b>8 638</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-366 074	-334 715
	Övriga räntekostnader	-126	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-366 200</b>	<b>-334 715</b>

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 097 075	40 985 571
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 892 000	1 892 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	57 876	57 876
	Årets investeringar	0	111 504
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 046 951</b>	<b>43 046 951</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 613 009	-9 084 218
	Årets avskrivningar	-531 887	-528 790
	Återförda avskrivningar	0	0
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 144 896</b>	<b>-9 613 009</b>
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-5 000 000	-5 000 000
	Avskrivning på nedskrivning	0	0
	<b>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</b>	<b>-5 000 000</b>	<b>-5 000 000</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 902 055</b>	<b>28 433 942</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 800 000	21 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 106 000	4 106 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>25 906 000</b>	<b>25 906 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 881 060	40 881 060
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>40 881 060</b>	<b>40 881 060</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 039 307	1 008 815
	Övriga fordringar	13 854	40 424
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 053 161</b>	<b>1 049 238</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	259 604	269 927
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>259 604</b>	<b>269 927</b>

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Kassa

4 000

4 000

*Summa Kassa och bank***4 000****4 000**

Not 13	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

*Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll

4 277 451

4 318 965

*Summa Fond för yttre underhåll***4 277 451****4 318 965**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	1,64%	2025-02-25	4 867 127	0
Swedbank	1,24%	2026-06-17	975 962	557 704
Swedbank	3,2%	2028-12-21	4 217 128	0
Swedbank	3,73%	2029-02-23	2 392 500	0
Stadshypotek	2,48%	2027-03-30	3 000 000	0
			<b>15 452 717</b>	<b>557 704</b>

Långfristig del

10 027 886

Nästa års amortering av långfristig skuld

557 704

Lån som ska konverteras inom ett år

4 867 127

Kortfristig del

5 424 831

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

557 704

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 230 816

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,53%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

Momsskuld

0

0

Övriga kortfristiga skulder

2 983

6 049

*Summa Övriga skulder***2 983****6 049**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	234 265	238 095
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	8 583	24 740
	Övriga upplupna kostnader	112 592	190 999
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>355 440</b>	<b>453 834</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brunnsvindan i Boden, org.nr. 716415-7955

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brunnsvindan i Boden för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brunnsvindan i Boden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Kangas  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Brunnsvindan i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KARIN WIKSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 18:48:15



**MARIANNE SIRKKA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 18:54:37



**STINA EK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 14:26:07



**JAN KROON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 17:56:12



**ANNA PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 19:18:25



**MICHAEL NYMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 18:47:04



**EMIL JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 17:23:01



**LINDA KANGAS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:17:38



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:11:42



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Brunnsvindan i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LINDA KANGAS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:19:04



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:10:05



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, 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.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.