

HSB:s Brf Kommendören i Boden
Org nr 716415-7203

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2025-05-14.

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag och har som ändamål att upplåta bostäder åt medlemmarna och främja deras ekonomiska intresse. Föreningens fastighet är belägen i Kv. Sigun 6 i Bodens Kommun med adress Kommendörsgatan 2 A-D.

Marken innehas med tomträtt. Nuvarande avgäldsperiod gäller till och med 20351001. Huset färdigställdes år 1976 för en sammanlagd produktionskostnad av 3 097 570 kronor och innehåller 24 bostäder om 1 626 kvm.

På föreningens fastigheter finns 6 carportplatser och 18 motorvärmplatser.

Lägenheter	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	12
Summa	24

Underhållsplan är upprättad och ska tas upp regelbundet som en punkt på dagordningen vid styrelsemöten för att kontrollera så att planen är aktuell och att planerade åtgärder genomförs.

Avgifter och hyror

I januari 2025 höjdes avgiften med 2%. Ingen avgiftshöjning för 2026. Avgifterna uppgår till 641 kr/kvm.

Motorvärmplatser och carportar höjdes från oktober 2025. Motorvärmplatser till 250 kr och carportar till 350 kr. Motorvärmplatser uthyrda till ej boende i föreningen höjdes till 469 kr inklusive moms.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar varav HSB utgör en. Under året har två lägenheter överlåtits.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie årsstämma haft följande sammanfattning

Tommy Isaksson	Ordförande/vicevärd
Inger Lundqvist	Vice ordförande/ekonomi
Lena Lundström	Ledamot/sekreterare
Fredrik Gerdin	Ledamot
Håkan Lundmark	Ledamot
Amanda Gustavsson	Utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Clara Lidberg

Vaktmästare

Arvo Kurkinen

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöter Lena Lundström och Fredrik Gerdin samt suppleant Clara Lidberg.

Styrelsen har under året hållit fem stycken styrelsesammanträden, ett konstituerande möte samt föreningsstämma.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Inger Lundqvist och Lena Lundström, två i föreningen tecknar samtidigt.

Revisorer

Revisorer har varit Torbjörn Granström samt HSB:s Riksförbund utsedda revisionsbolag BoRevision AB i Sundsvall.

Valberedningen.

Valberedningen har varit Lena Duvsten (ordförande) och Elisabeth Nilsson (suppleant).

Studie och fritidsverksamhet

Ingen studie- och fritidsverksamhet har förekommit under året.

Försäkring

Föreningen har fullvärdesförsäkring i Länsförsäkringar. Alla lägenheter omfattas sedan 2020 av ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Övrigt

- 1. Snöskottning och sandning:** Parkkompaniet har skött snöskottning och sandning av gården fram till april, från hösten 2025 bytte vi till VTA Entreprenad.
- 2. Redovisning:** TM redovisning sköter föreningens bokföring och det administrativa som tidigare.
- 3. Gräsklippning:** Gräsklippningen har skötts av Parkkompaniet under året. Våren 2026 är tanken att köpa in en robotgräsklippare och att vaktmästaren sköter de ytor som inte robotgräsklipparen kommer åt.
- 4. Soprum:** Ragnsells sköter hämtning av sopor som plast, kartong, papper och deponisopor. Bodens Kommun tar hand om komposterbart och brännbart avfall. Elavfall, batterier och glödlampor ser vicevärden till att forsla bort till återvinningscentralen. Stora saker som ska slängas får var och en forsla bort. Vi uppfyller kraven på förpackningsåtervinning. Alla i huset har fått information om sopsortering/förpackningsåtervinning och i soprummet finns Hushållens sorteringsguide A-Ö uppsatt.
- 5. Reparationer:** Reparationen efter vattenskadan är slutförd och rummet intill tvättstugan är nu ett litet gym med löpband, motionscykel och step-up maskin. Vi bedömde att nästan ingen använde den mangel som stod där tidigare så rummet gjordes om och dörröppningen in till tvättstugan byggdes igen.
- 6. Övriga reparationer:** Vi har installerat en avfuktare i relaxen till bastun. Kylrummet har blivit ett hobbyrum och kylanläggning och skåp har plockats bort. De gamla soprummen vid varje port har fixats till och fungerar nu som förvaring för däck och snöredskap. Vi har haft lite småproblem i pannrummet och fått byta packningar, laga lättare läckage.



7. **Uteplantering:** Lena Lundström och Lena Duvsten har ordnat blommor vid varje portingång och vi har även fixat en pallkrage med kryddväxter.
8. **Städning:** Eftersom det har varit problem att få städning av trapphusen utfört så har vi från augusti anlitat städfirman Coor att städa trapphusen en gång varje månad.

Framtida utveckling

Planer finns på att bygga en till carport. Ordförande har gjort en förfrågan vilket intresse som finns hos de boende. Styrelsen kommer att ta fram kostnadsförslag och annat som behövs innan vi tar beslut i frågan.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	677	664	652	579	543
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	93	94	94		
Sparande per kvadratmeter	27	190	212		
Genomsnittlig ränta, fastighetslån	3,37	4,86	4,55	1,80	1,10
Skuldsättning per kvadratmeter	419	473	581	635	690
Räntekänslighet	0,62	0,71	0,86		
Energikostnad per kvadratmeter	268	266	240		
Yttre underhållsfond per kvadratmeter	774	679	584	488	393
Driftskostnad per kvadratmeter	623	452	409	393	414

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkning av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren. Se definitioner not 1.

Uppllysning om förlust

Det negativa resultatet beror på att vi har renoverat efter vattenskadan och inte fått någon ersättning från kommunens försäkringsbolag. Underskottet kommer inte att påverka föreningens möjligheter till långsiktig finansiering av sina ekonomiska åtaganden.

Förändring av eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Yttre fond</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Eget kapital vid årets ingång	161 800	1 104 251	689 553	219 417
Vinstdisposition enligt stämmobeslut	-	-	219 417	-219 417
Innevarande års avsättning/disposition	-	155 000	-155 000	-
Årets resultat	-	-	-	-34 768
Eget kapital vid årets utgång	161 800	1 259 251	753 970	-34 768

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	1 104 251
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	<u>155 000</u>
Fondbehållning vid årets slut	<u>1 259 251</u>

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	753 970
Årets resultat	<u>-34 768</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>719 202</u>
Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande	
Balanseras i ny räkning	<u>719 202</u>

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Alme

Resultaträkning	Not	2025	2024
Nettoomsättning	2	1 178 498	1 154 389
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 013 091	-735 349
Personalkostnader	4	-71 643	-68 544
Fastighetsskatt		-41 376	-32 505
Avskrivningar		-79 580	-89 276
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 205 690</u>	<u>-925 674</u>
Rörelseresultat		-27 192	228 715
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	17 036	30 314
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-24 612	-39 612
Summa resultat från finansiella poster		<u>-7 576</u>	<u>-9 298</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-34 768</u>	<u>219 417</u>
Årets resultat		<u>-34 768</u>	<u>219 417</u>

ellu

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	2 064 452	2 142 142
Inventarier, verktyg och installationer	8	14 310	-
		<hr/>	<hr/>
		2 078 762	2 142 142
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga fordringar	9	500	500
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		2 079 262	2 142 642
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		17 577	18 508
Övriga kortfristiga fordringar		35	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 877	32 444
		<hr/>	<hr/>
		50 489	50 955
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		1 032 036	1 129 672
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 082 525	1 180 627
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		3 161 787	3 323 269
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Inbetalda insatser		161 800	161 800
Yttre fond		1 259 251	1 104 251
		<hr/>	<hr/>
		1 421 051	1 266 051
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		753 970	689 554
Årets resultat		-34 768	219 417
		<hr/>	<hr/>
		719 202	908 971
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		2 140 253	2 175 022
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	681 250	769 250
Inre fond	12	130 057	168 828
Leverantörsskulder		16 482	11 275
Aktuella skatteskulder		8 607	1 125
Övriga kortfristiga skulder	13	31 367	30 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	153 771	167 003
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 021 534	1 148 247
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		3 161 787	3 323 269
		<hr/>	<hr/>

Handwritten signature

Kassaflödesanalys	Not	2025	2024
Indirekt metod			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-27 192	228 715
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15	79 580	89 276
Erhållen ränta		17 036	30 314
Erlagd ränta		-26 385	-42 049
		<u>43 039</u>	<u>306 256</u>
Ökning/minskning kundfordringar		931	-1 884
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-465	-5 029
Ökning/minskning leverantörsskulder		5 207	-3 921
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-42 148	228
		<u>6 564</u>	<u>295 650</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 564	295 650
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-16 200	-
		<u>-16 200</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 200	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-88 000	-88 000
		<u>-88 000</u>	<u>-88 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-88 000	-88 000
Årets kassaflöde		-97 636	207 650
Likvida medel vid årets början		1 129 672	922 022
		<u>1 032 036</u>	<u>1 129 672</u>
Likvida medel vid årets slut		1 032 036	1 129 672

dm

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning för BRF Kommendören har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Allmänna råd och vägledning om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Inkomsskatt

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. Outnyttjat underskott från tidigare år uppgår till 2 240 930 kr.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighet	
Stomme & grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme & sanitet	50 år
El	40 år
Inre ytskick & vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Styr & övervakningssystem	15 år
Övrigt	50 år
Övriga inventarier	
Inventarier	5 år

Mull

Nedskrivningar av materiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från dessa har löpt ut. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2019 har det skett en ändrad klassificering gällande redovisningen av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del av amorteringen samt den del av lån som förfaller inom kommande räkenskapsår som kortfristig skuld oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga den eller ej.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Med årsavgift avses avgift som tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt, elavgifter, kabel-tv och försäkring.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig låneränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till fastighetens genomsnittliga fastighetslån.

mm

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Räntebärande skulder i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter

Föreningens kostnader för el, uppvärmning och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Not 2 Intäkternas fördelning

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Årsavgifter	1 042 080	1 021 656
Hysesintäkter	67 810	66 090
Övriga intäkter	68 608	66 643
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 178 498	1 154 389

I föreningens årsavgifter ingår förutom avgift för bostad även värme och vatten.

Not 3 Drift

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fastighetskötsel	71 516	65 652
Reparationer	260 988	24 589
Taxeburna utgifter och uppvärmning	483 812	466 178
Förvaltningskostnader	99 043	101 110
Övriga driftskostnader	97 732	77 821
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 013 091	735 350

Handwritten signature

Not 4 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	60 088	43 250
<u>Anställda</u>		
Vicevärd	-	10 000
Övriga anställda	-	4 343
Sociala kostnader	11 555	10 951
Totalt	<u>71 643</u>	<u>68 544</u>

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ränteintäkter från bank	17 004	30 313
Övriga ränteintäkter	32	1
Summa	<u>17 036</u>	<u>30 314</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	24 612	39 612
Summa	<u>24 612</u>	<u>39 612</u>

WML

Not 7 Byggnader

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 378 975	4 378 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 378 975	4 378 975
Ingående avskrivningar	-2 236 833	-2 147 557
Årets avskrivningar	-77 690	-89 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 314 523	-2 236 833
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 064 452</u>	<u>2 142 142</u>
Taxeringsvärde byggnader	11 400 000	8 600 000
Taxeringsvärde mark	2 641 000	2 235 000
Marken disponeras med tomträtt.		

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingående anskaffningsvärden	204 325	204 325
Årets förändringar		
-Inköp	16 200	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 525	204 325
Ingående avskrivningar	-204 325	-204 325
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-1 890	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 215	-204 325
Utgående restvärde enligt plan	<u>14 310</u>	<u>0</u>

Not 9 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående restvärde enligt plan	<u>500</u>	<u>500</u>

Handwritten signature

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Övriga poster	32 877	32 444
	<u>32 877</u>	<u>32 444</u>

Not 11 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	681 250	769 250
Summa skulder till kreditinstitut	<u>681 250</u>	<u>769 250</u>

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m</u>	<u>Amorteringar år 2025</u>
Swedbank	3,028	2026-01-28	88 000

Not 12 Fond för inre underhåll

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Vid årets ingång	168 828	183 283
Uttag under året	-38 772	-14 455
Avsättning vid periodens utgång	<u>130 056</u>	<u>168 828</u>

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Personalens källskatt	16 532	15 870
Övriga skulder	14 835	14 896
Summa	<u>31 367</u>	<u>30 766</u>

Wille

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	3 668	5 441
Upplupna löner	2 930	-
Förutbetalda intäkter	74 448	78 377
Övriga poster	72 725	83 185
Summa	<u>153 771</u>	<u>167 003</u>

Not 15 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Avskrivningar	79 580	89 276
Summa justeringar	<u>79 580</u>	<u>89 276</u>

Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar totalt	2 928 000	2 928 000
Varav eget förvar	81 000	81 000
Summa ställda säkerheter	<u>2 847 000</u>	<u>2 847 000</u>

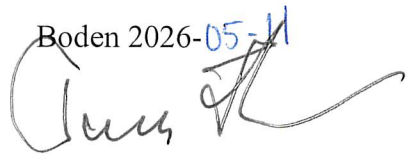
Not 17 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har föreningen inga eventualförpliktelser.

Bele

Årsredovisningen beslutades 2026-05-11

Boden 2026-05-11



Tommy Isaksson



Inger Lundqvist



Lena Lundström



Fredrik Gerdin

Håkan Lundmark



Amanda Gustavsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-18



Torbjörn Granström
Av föreningen vald revisor



Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kommendören i Boden, org.nr. 716415-7203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kommendören i Boden för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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. 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 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. 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 Bostadsrättsförening Kommendören i Boden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Boden

Sundsvall 18/5 2026

Anna Maria Christiansson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torbjörn Granström

Av föreningen vald revisor