







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Oden i Boden

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Oden i Boden med säte i BODEN org.nr. 798500-0459 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Boden kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sigun 8	1987-01-01	1987
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 283
20	garageplatser	300
22	p-platser	0
Totalt 84 objekt		**3 583**

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thorsten Holmqvist	Ordförande	2019-09-17	
Stig Ekman	Ledamot	2011-05-25	
Maria Johansson	Ledamot	2016-06-03	
Lovisa Gullberg	Ledamot	2022-08-31	
Ronny Stenman	Suppleant	2017-06-09	2025-06-26
Per Wickberg	Suppleant	2021-06-13	2025-06-26
Malin Lundström	Suppleant	2025-06-26	
Edvin Ahlgren	Suppleant	2025-06-26	

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stig Ekman, Thorsten Holmqvist och Maria Johansson.

Revisorer har varit: Sara Maria Lundgren vald av Boden kommun, Ivan Glanberg med Eva Isaksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Helena Toivonen (sammankallande), Helena Toivonen samt Greta Ekman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen och 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 2022-06-01.

De senaste åren har följande åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2009	Byte tvättmaskin
2010	Ombyggnation av innergård, ny armatur i garage och soprum
2011	Besiktning garage
2012	Delvis utbyte takpannor, mellanväggar garage, nytt låssystem garage
2014	Byte av ventilation och värmeväxlare
2016	Underhåll av kvartersgården
2017	Ombyggnation av bastu till skyddsrum
2018	Byte av takpannor
2019	Asfaltering på innergården, byte av hängrännor
2022	Byte lägenhetsdörrar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Styrelsen planerar att besikta föreningens fönster för att därefter fatta beslut om eventuellt byte.

Styrelsen planerar att besikta föreningens fönster under 2026 för att därefter fatta beslut om eventuellt byte.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	352	274	275	326	337
Skuldsättning, kr/kvm	2 842	3 133	3 325	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 101	3 440	3 649	3 869	4 090
Räntekänslighet, %	4	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	126	193	173	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	802	786	756	756	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	771	753	725	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 748	2 712	2 604	2 591	2 596
Resultat efter finansiella poster, tkr	776	521	526	488	662
Soliditet, %	52	48	45	43	40

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 423 004	0	0	1 423 004
Underhållsfond, kr	1 115 980	0	31 250	1 147 230
S:a bundet eget kapital, kr	**2 538 984**	**0**	**31 250**	**2 570 234**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 733 686	521 502	-31 250	8 223 938
Årets resultat, kr	521 502	-521 502	775 615	775 615
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**8 255 188**	**0**	**744 365**	**8 999 553**
S:a eget kapital, kr	**10 794 172**	**0**	**775 615**	**11 569 787**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 18 750 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	8 255 188
Årets resultat, kr	775 615
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	18 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**8 999 553**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**8 999 553**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 748 463	2 711 516
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 555	0
Summa Rörelseintäkter		**2 762 018**	**2 711 516**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 105 137	-1 378 392
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 271	-48 843
Personalkostnader	Not 6	-73 452	-73 015
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-465 788	-466 834
Summa Rörelsekostnader		**-1 693 648**	**-1 967 084**
Rörelseresultat		**1 068 370**	**744 432**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 615	288
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-308 370	-223 258
Summa Finansiella poster		**-292 755**	**-222 970**
Resultat efter finansiella poster		**775 615**	**521 462**
Resultat före skatt		**775 615**	**521 462**
Skatter			
Övriga skatter	Not 10	0	40
Summa Skatter		**0**	**40**
Årets resultat		**775 615**	**521 502**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	17 266 254	17 721 248
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	26 084	36 877
Summa Materiella anläggningstillgångar		**17 292 338**	**17 758 126**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**17 292 838**	**17 758 626**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 772 597	4 722 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	16 006	70 959
Summa Kortfristiga fordringar		**4 788 603**	**4 793 844**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 754	4 435
Summa Kassa och bank		**3 754**	**4 435**
Summa Omsättningstillgångar		**4 792 358**	**4 798 278**
Summa Tillgångar		**22 085 195**	**22 556 904**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 423 004	1 423 004
Fond för yttre underhåll		1 147 231	1 115 981
Summa Bundet eget kapital		**2 570 235**	**2 538 985**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 223 938	7 733 686
Årets resultat		775 615	521 502
Summa Fritt eget kapital		**8 999 552**	**8 255 188**
Summa Eget kapital		**11 569 787**	**10 794 172**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 192 791	6 423 603
Summa Långfristiga skulder		**7 192 791**	**6 423 603**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 985 624	4 864 980
Leverantörsskulder	Not 18	-57 159	42 409
Skatteskulder	Not 19	7 192	7 589
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	41 895	6 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	345 065	417 779
Summa Kortfristiga skulder		**3 322 617**	**5 339 129**
Summa Skulder		**10 515 408**	**11 762 732**
Summa Eget kapital och skulder		**22 085 195**	**22 556 904**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 068 370	744 432
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	465 788	466 834
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**465 788**	**466 834**
Erhållen ränta	15 615	288
Erlagd ränta	-303 821	-196 661
Betald inkomstskatt	0	40
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 245 952**	**1 014 933**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	82 114	-30 309
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-141 704	32 733
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-59 591**	**2 424**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 186 361**	**1 017 357**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 110 168	-692 001
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 110 168**	**-692 001**
Årets kassaflöde	**76 193**	**325 356**
Likvida medel vid årets början	**4 691 334**	**4 365 978**
Likvida medel vid årets slut	**4 767 527**	**4 691 334**

Dokument-ID 092221155575751610 22 Signerat TH, LG, MJ, SE, IG, SML, TO

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	0 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.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 631 828	2 580 192
Hyror garage och parkeringsplatser	92 400	92 400
Hyror förbrukningsbaserad	18 813	25 893
Övriga primära intäkter	9 198	15 556
Summa Bruttoomsättning	**2 752 239**	**2 714 041**
Hyresbortfall	-3 776	-2 525
Summa	**-3 776**	**-2 525**
Summa Nettoomsättning	**2 748 463**	**2 711 516**

* I årsavgifter för bostäder ingår el, kall-och varmvatten, värme, bredband, tv och bostadsrättstillägg

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	5 803	0
Övriga sekundära intäkter	7 752	0
Summa Övriga rörelseintäkter	**13 555**	**0**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-190 634	-154 601
Snö och halk-bekämpning	-75 401	-99 844
Reparationer	-50 464	-85 542
Planerat underhåll	-18 750	0
Försäkringsskador	-5 803	-24 964
El	-122 705	-121 208
Uppvärmning	-332 932	-320 487
Vatten	3 244	-255 043
Sophämtning	-95 557	-108 127
Fastighetsförsäkring	-54 953	-52 085
Kabel-TV och bredband	-85 025	-85 012
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-76 158	-71 480
Summa Driftskostnader	**-1 105 137**	**-1 378 392**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 694	-1 754
	Administrationskostnader	-8 782	-13 510
	Extern revision	-1 375	-14 750
	Medlemsavgifter	-16 600	-16 600
	Föreningsverksamhet	-12 920	-1 429
	Övriga förvaltningskostnader	-900	-800
	Summa Övriga externa kostnader	**-49 271**	**-48 843**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-31 800	0
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-32 000	-63 400
	Sociala avgifter	-8 652	-8 615
	Summa Personalkostnader	**-73 452**	**-73 015**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-443 783	-443 783
	Avskrivning på markanläggning	-11 212	-11 212
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 793	-11 840
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-465 788**	**-466 834**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	15 313	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	302	288
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**15 615**	**288**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-308 362	-223 258
	Övriga räntekostnader	-8	0
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-308 370**	**-223 258**

Not 10	Övriga skatter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga skatter		
	Övriga skatter	0	40
	Summa Övriga skatter	**0**	**40**

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 227 069	25 227 069
	Ingående anskaffningsvärde mark	677 091	677 091
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	280 298	280 298
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**26 184 458**	**26 184 458**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 463 210	-8 008 215
	Årets avskrivningar	-454 995	-454 995
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-8 918 204**	**-8 463 210**
	Utgående redovisat värde	**17 266 254**	**17 721 248**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 600 000	19 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	183 000	172 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	4 514 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	192 000	126 000
Summa	**29 175 000**	**24 212 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	15 652 000	15 652 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**15 652 000**	**15 652 000**

Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	133 044	133 044
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**133 044**	**133 044**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-96 167	-84 327
	Årets avskrivningar	-10 793	-11 840
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-106 960**	**-96 167**
	Utgående redovisat värde	**26 084**	**36 877**

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	4 763 773	4 686 900
	Övriga fordringar	8 824	35 985
	Summa Övriga fordringar	**4 772 597**	**4 722 885**

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 006	70 959
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**16 006**	**70 959**

Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	3 754	4 435
	Summa Kassa och bank	**3 754**	**4 435**

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank 980-0368	4,02%	2027-03-25	3 710 647	122 668
Swedbank 980-0368	1,01%	2026-01-23	2 712 956	300 000
Swedbank 980-0368	3,70%	2030-02-25	3 754 812	150 000
			10 178 415	**572 668**

Långfristig del	7 192 791
Nästa års amortering av långfristig skuld	272 668
Lån som ska konverteras inom ett år	2 712 956
Kortfristig del	2 985 624
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	572 668
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 290 672
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,10%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Leverantörsskulder		
Leverantörsskulder	-57 159	42 409
Summa Leverantörsskulder	**-57 159**	**42 409**

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Skatteskulder		
Skatteskulder	7 192	7 589
Summa Skatteskulder	**7 192**	**7 589**

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	0	1 034
Källskatt	37 182	0
Inre fond	4 713	4 713
Övriga kortfristiga skulder	0	625
Summa Övriga skulder	**41 895**	**6 372**

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	224 889	218 187
	Upplupna räntekostnader	50 807	46 258
	Övriga upplupna kostnader	69 369	153 334
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**345 065**	**417 779**

Årsredovisningens innehåll godkändes av styrelsen 2026-04-13.

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 Bostadsrättsförening Oden i Boden, org.nr. 798500-0459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Oden 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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Oden 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö
Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ivan Glanberg
Av föreningen vald revisor

Sara Lundgren
Av kommunen utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Oden i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575161022***

Thorsten Holmqvist
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:43:38

Lovisa Gullberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:39:38

Maria Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:40:20

Stig Ekman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:42:07

Ivan Glanberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:07:42

Sara Maria Lundgren
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:47:40

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:27:41

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Oden i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575631191***

Ivan Glanberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:27:26

Sara Maria Lundgren
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:49:05

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:27:05

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.