



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Cederroten i Boden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Cederroten i Boden med säte i BODEN org.nr. 798500-1101 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Boden kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Cederroten 1 & 2	1986-03-01	1967

Totalt 1 objekt

Bodens Kommun uppförde år 2010 ett parkeringsdäck på fastigheterna 52:3, 52:6, 56:24 och 56:37. Bostadsrättsföreningen har tecknat ett nyttjanderättsavtal med kommunen på 50 år avseende 55 parkeringsplatser under tak. På föreningens fastighet finns 6 parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 242
6	p-platser	0
55	p-platser (i Boden Kommuns parkeringsdäck)	0
Totalt 157 objekt		6 242

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 33 st 2 rok, 16 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erja Tallus	Ordförande	2023-08-14	2025-05-30
Kjell Folke Mau Söderström	Ordförande	2025-05-30	
Kjell Folke Mau Söderström	Ledamot	2024-06-19	
Karin Lindholm	Ledamot	2016-05-11	
Katarina Skoog	Ledamot	2023-08-14	2025-05-30
Anna-Karin Isaksson	Ledamot	2025-05-30	
Maria Larsson	Ledamot	2024-06-19	
Christian Pettersson	Ledamot	2025-05-30	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erja Tallus, Kjell Folke Mau Söderström, Karin Lindholm, Katarina Skoog, Anna-Karin Isaksson och Christian Pettersson.

Revisorer har varit: Ulf Eriksson med Daniel Norberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Helena Nordvall (sammankallande) och Stefan Bokvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en uppdaterad 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 under 2025.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningens fritidskommitté har under året anordnat julfest, våffeldag, semmeldag, trivselträffar, sommarfika i trädgården och fika till medlemsmöten.

Vidare har det hållits utbildningar för styrelsemedlemmar via HSB i styrelsearbete, ekonomi, juridik samt specifika utbildningar för ordförande och sekreterare.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1989	Ombyggnad fasad
1990	Markanläggning
1997	Ombyggnad fönster
1999	Bastu
2002	Ombyggnad av förråd till samlingssal (Cedersalen)
2004	Bredband
2010	Nyttjanderättsavtal parkeringsdäck
2011	Nya maskiner till tvättstugor
2013	Nytt trallgolv på takterrasserna
2014	Två manglar, byte bastuaggregat
2015	Ny värmeundercentral, nya hissar, renoverad bastu, asfalterad gångväg till garage
2016	Byte av ventilation och nya köksfläktar, ny LED-belysning i trapphus, ny tvättmaskin i hus 18, nytt bastuaggregat, kinahattar på tak med livlinefästen
2017	Inklädnad av ventilationsrör i lägenhet, installerat DHC i undercentral
2019	Renovering/ombyggnation av gästlägenhet, målning kretsloppsstugan. renovering tre badrum
2020	Närvarostyrd belysning, tvättstugeutrustning
2022	Nya lägenhetsdörrar, nytt entrétag hus 18, stamrenovering genom relining
2023	Nya entrédörrar
2024	Installation av dörrautomatik samt bytt belysning i entréerna samt påbörjades ett omfattande projekt med modernisering av entréerna i Kyrkgatan 16 och 18.
2025	Målning av väggar i entré och del av källarvåning, ny utsmyckning av väggar på entréplan, nya postboxar för samtliga lägenheter, nya namntavlor i entrén, nya sittplatser i entrén, ny installation av teknisk utrustning för behandling av radiatorvatten, ny nödbelysning (LED) i trapphusen, ny tvättmaskin till tvättstuga 2 i hus 18

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

Renovering av bastu samt installation av elstolpar

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	150	189	155	136	145
Skuldsättning, kr/kvm	1 928	2 139	2 191	2 242	2 187
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 928	2 139	2 191	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	220	206	189	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	707	661	629	605	582
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	755	724	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 672	4 389	3 949	3 811	3 668
Resultat efter finansiella poster, tkr	-21	327	34	59	342
Soliditet, %	42	40	38	38	38

Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat om 20 796 kr för bokslutet 2025. Detta beror huvudsakligen på att föreningen under året genomfört en del investeringar och underhåll, samt har ökade personalkostnader. Det negativa resultatet för året påverkar inte föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 873 745 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 150 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% from 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	337 800	0	0	337 800
Underhållsfond, kr	3 113 658	0	-246	3 113 412
S:a bundet eget kapital, kr	3 451 458	0	-246	3 451 212
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 141 779	327 062	246	6 469 086
Årets resultat, kr	327 062	-327 062	-20 796	-20 796
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 468 841	0	-20 550	6 448 290
S:a eget kapital, kr	9 920 299	0	-20 796	9 899 502

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 119 000 kr samt ianspråktagande skett med 119 246 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	6 468 840
Årets resultat, kr	-20 796
Reservation till underhållsfond, kr	-119 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	119 246
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 448 290

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 448 290

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 671 811	4 388 741
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 739	128 474
Summa Rörelseintäkter		4 710 550	4 517 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 816 075	-2 587 653
Övriga externa kostnader	Not 5	-297 459	-174 937
Personalkostnader	Not 6	-617 185	-469 940
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-836 502	-816 528
Summa Rörelsekostnader		-4 567 221	-4 049 059
Rörelseresultat		143 329	468 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 064	36 959
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 190	-178 054
Summa Finansiella poster		-164 126	-141 095
Resultat efter finansiella poster		-20 796	327 062
Resultat före skatt		-20 796	327 062
Årets resultat		-20 796	327 062

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	Not 8	3 500 000	3 600 000
Summa Immateriella anläggningstillgångar		3 500 000	3 600 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	18 119 872	18 707 106
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	97 371	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		18 217 243	18 707 106
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		21 717 743	22 307 606
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 878
Aktuell skattefordran		0	774
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	737 159	478 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	118 490	116 792
Summa Kortfristiga fordringar		855 649	599 313
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 061 993	2 193 652
Summa Kassa och bank		1 061 993	2 193 652
Summa Omsättningstillgångar		1 917 642	2 792 965
Summa Tillgångar		23 635 386	25 100 571

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	337 800	337 800
Fond för yttre underhåll	3 113 412	3 113 658
Summa Bundet eget kapital	3 451 212	3 451 458
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 469 086	6 141 779
Årets resultat	-20 796	327 062
Summa Fritt eget kapital	6 448 290	6 468 840
Summa Eget kapital	9 899 502	9 920 298

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1410 836 130	6 046 250
Summa Långfristiga skulder	10 836 130	6 046 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 196 615	7 307 795
Leverantörsskulder	61 259	152 145
Skatteskulder	9 630	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 151 040 177	1 130 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16592 073	543 720
Summa Kortfristiga skulder	2 899 754	9 134 023
Summa Skulder	13 735 884	15 180 273
Summa Eget kapital och skulder	23 635 386	25 100 571



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	143 329	468 156
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	836 502	816 528
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	836 502	816 528
Erhållen ränta	21 064	36 959
Erlagd ränta	-177 027	-178 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	823 868	1 143 232
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 577	3 638
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-131 252	-85 558
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-129 675	-81 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten	694 194	1 061 311
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	100 000	100 000
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-346 639	-100 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-246 639	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 321 300	-321 300
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 321 300	-321 300
Årets kassaflöde	-873 745	740 011
Likvida medel vid årets början	2 658 363	1 918 352
Likvida medel vid årets slut	1 784 618	2 658 363

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	4 534 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 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 möta 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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 413 748	4 124 928
	Hyrer garage och parkeringsplatser	192 354	190 704
	Hyrer förbrukningsbaserad	13 388	18 974
	Övriga primära intäkter	52 321	55 210
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 671 811	4 389 816
	Hysesbortfall	0	-1 075
	<i>Summa</i>	0	-1 075
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 671 811	4 388 741

I årsavgifter ingår årsavgifter bostäder, kall- och varmvatten, värme, el, bredband och kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	38 739	128 474
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	38 739	128 474

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-388 526	-491 323
	Snö och halk-bekämpning	-105 090	-92 712
	Reparationer	-259 066	-136 963
	Planerat underhåll	-119 246	-38 171
	El	-383 050	-363 643
	Uppvärmning	-605 263	-577 651
	Vatten	-382 287	-347 584
	Sophämtning	-104 874	-91 257
	Fastighetsförsäkring	-54 985	-60 797
	Kabel-TV och bredband	-246 988	-247 151
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-151 200	-140 400
	Övriga driftkostnader	-15 500	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 816 075	-2 587 653

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-12 164	-1 706
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-82 299	-13 168
	Administrationskostnader	-48 853	-29 461
	Extern revision	-15 465	-14 250
	Konsultkostnader	-9 823	-21 791
	Medlemsavgifter	-32 800	-32 800
	Föreningsverksamhet	-87 730	-55 052
	Övriga förvaltningskostnader	-8 327	-6 709
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-297 459	-174 937

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-113 484	-106 006
	Revisionsarvode	-3 528	-3 105
	Övriga arvoden	-410 508	-311 231
	Löner och övriga ersättningar	-84	0
	Sociala avgifter	-89 581	-49 553
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-617 185	-469 895

I övriga arvoden ingår arvode för administration, lokalvård, fastighetsskötsel samt arvoden till övriga uppdrag såsom fritidskommitté, trädgårdsgrupp och ansvar för gästlägenhet.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-814 643	-812 519
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-21 859	-4 009
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-836 502	-816 528

Not 8	Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	5 000 000	5 000 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	5 000 000	5 000 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 400 000	-1 300 000
	Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 500 000	-1 400 000
	Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	3 500 000	3 600 000
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 200 350	31 200 350
	Ingående anskaffningsvärde mark	402 246	402 246
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	82 788	82 788
	Årets investeringar	127 409	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	31 812 793	31 685 384
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 978 278	-12 265 759
	Årets avskrivningar	-714 643	-712 519
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-13 692 921	-12 978 278
	Utgående redovisat värde	18 119 872	18 707 106
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 400 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	50 400 000	46 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 351 000	15 351 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	15 351 000	15 351 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	204 949	204 949
	Årets investeringar	119 230	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	324 179	204 949
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-204 949	-200 940
	Årets avskrivningar	-21 859	-4 009
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-226 808	-204 949
	<i>Utgående redovisat värde</i>	97 371	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	722 624	464 711
	Övriga fordringar	14 535	14 158
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	737 159	478 869
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 490	116 792
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	118 490	116 792
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handkassa	515	14
	Konto hos SBAB	1 009 703	2 189 438
	Swishkonto	51 775	4 200
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 061 993	2 193 652

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 164-4251	3,00%	2027-12-01	5 063 400	112 520
Stadshypotek 164-4251	1,64%	2030-03-01	4 537 500	110 000
Stadshypotek 164-4251	1,75%	2027-03-01	1 508 750	51 000
Stadshypotek 164-4251	2,90%	2026-03-02	923 095	47 780
			12 032 745	321 300
Långfristig del			10 836 130	
Nästa års amortering av långfristig skuld			273 520	
Lån som ska konverteras inom ett år			923 095	
Kortfristig del			1 196 615	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			321 300	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 285 200	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,32%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	47 661	47 242
Inre fond	987 591	1 076 045
Övriga kortfristiga skulder	4 925	7 075
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 040 177	1 130 362

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	379 008	361 090
Upplupna arvoden	0	43 513
Upplupna räntekostnader	22 720	14 557
Övriga upplupna kostnader	190 345	124 560
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	592 073	543 720

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-13.

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 Cederroten i Boden, org.nr. 798500-1101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Cederroten 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 Cederroten 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.

Sundsvall
Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Eriksson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Cederroten i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kjell Folke Mau Söderström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 18:21:27



Anna-Karin Isaksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 19:42:59



Christian Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 21:19:55



Maria Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 09:23:40



Karin Lindholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 17:42:22



Ulf Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 16:58:34



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 09:42:21



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Cederroten i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulf Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 16:55:46



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 09:41:12



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.