



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Ägir i Boden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ägir i Boden med säte i BODEN org.nr. 798500-1408 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 1973. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Boden kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Boden 50:5	1974-01-01	1974

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	56
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 638
62	garageplatser	992
33	p-platser	0
Totalt 195 objekt		7 686

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 39 st 2 rok, 39 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Boden Boden FS:11	Samfällighet	716465-6238	0,503	Fristående samf fiske

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Catarina Forsberg	Ordförande	2022-06-13	
Karl Erik Hansson	Ledamot	2025-05-21	
Karl Erik Hansson	Suppleant	2024-05-24	2025-05-21
Carina Holmström	Ledamot	2017-05-24	
Elisabeth Nilsson	Ledamot	2022-06-13	
Gunilla Nordlander	Ledamot	2021-06-09	2025-02-13
Lars Johansson	Ledamot	2023-06-26	2025-05-21
Richard Olofsson	Ledamot	2025-02-13	
Richard Olofsson	Suppleant	2024-05-24	2025-02-13
Elisabeth Valdemarsson	Ledamot	2019-05-07	
Hannes Thun	Ledamot	2023-06-26	
Conny Drugge	Suppleant	2025-05-21	
Klas Eriksson	Suppleant	2025-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Catarina Forsberg och Rickard Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabeth Nilsson och Catarina Forsberg.

Revisorer har varit: Hans Arnold Mörtberg med Anders Holmström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Holmström (sammankallande) och Eva Stenberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och styrelsen bedömer att planen är aktuell.

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 året.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1996	Ventilation
2001	Ombyggnad garage
2004	Nybyggnad garage, bredband
2008	Fönsterbyte
2009	Ombyggnad ventilation
2010	Ommålning garageportar
2011	Nytt miljöhus samt två nya torkskåp
2012	Lagning av asfaltytor
2013	Renovering och målning av balkonger
2014	Målning och byte av golvmattor i två tvättstugor samt byte staket runt lekplatser
2015	Reparation av avloppsledningar
2016	Förvärv av tomten
2017	Planering av mark samt asfaltering
2018	Byte av värmekulvert, målat i gemensamma utrymmen, ny tvättmaskin och torktumlare
2020	8st nya garagedörrar, ny grillplats med utegrill
2021	Relining, upprustning lekplats, bygge grillplats samt lagning stuprörsavlopp
2022	Nya garage, entrépartier och hängrännor
2023	Byte värmeväxlare
2024	Påbörjat byte av lägenhetsdörrar
2025	Installation laddboxar

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

Färdigställande av projekt byte lägenhetsdörrar samt översyn IMD el.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	141	144	144	50	47
Skuldsättning, kr/kvm	1 275	1 327	1 390	1 786	1 853
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 476	1 537	1 604	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	219	190	182	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	659	650	610	575	562
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	93	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	660	602	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 960	4 623	4 393	4 153	3 771
Resultat efter finansiella poster, tkr	617	606	410	541	26
Soliditet, %	56	54	53	50	47

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	483 000	0	0	483 000
Underhållsfond, kr	5 562 226	0	38 000	5 600 226
S:a bundet eget kapital, kr	6 045 226	0	38 000	6 083 226
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 919 832	606 109	-38 000	8 487 941
Årets resultat, kr	606 109	-606 109	617 379	617 379
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 525 941	0	579 379	9 105 320
S:a eget kapital, kr	14 571 167	0	617 379	15 188 546

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 38 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	8 525 941
Årets resultat, kr	617 379
Reservation till underhållsfond, kr	-38 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 105 320

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 105 320
------------------------------------	------------------

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	4 960 400	4 622 825
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 292	6 150
Summa Rörelseintäkter		5 071 692	4 628 975
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 180 326	-2 992 385
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 062	-117 817
Personalkostnader	Not 6	-276 064	-207 958
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-514 250	-493 111
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-58 978	0
Summa Rörelsekostnader		-4 197 680	-3 811 270
Rörelseresultat		874 013	817 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	493	4 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-257 126	-215 982
Summa Finansiella poster		-256 633	-211 596
Resultat efter finansiella poster		617 379	606 109
Resultat före skatt		617 379	606 109
Årets resultat		617 379	606 109

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	26 033 744	25 089 074
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	1 029 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		26 033 744	26 118 074
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		26 034 244	26 118 574
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	5 014
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	735 829	930 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	145 372	42 466
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		881 261	978 398
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 346	36 114
<i>Summa Kassa och bank</i>		12 346	36 114
Summa Omsättningstillgångar		893 607	1 014 512
Summa Tillgångar		26 927 850	27 133 085

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		483 000	483 000
Fond för yttre underhåll	Not 15	5 600 226	5 562 226
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		6 083 226	6 045 226
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 487 941	7 919 832
Årets resultat		617 379	606 109
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		9 105 320	8 525 941
Summa Eget kapital		15 188 547	14 571 167

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 986 250	4 801 250
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		2 986 250	4 801 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 812 500	5 398 750
Leverantörsskulder		71 956	502 086
Skatteskulder		36 935	347
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 167 549	1 271 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	664 114	587 789
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 753 054	7 760 668
Summa Skulder		11 739 304	12 561 918
Summa Eget kapital och skulder		26 927 850	27 133 085

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	874 013	817 705
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	514 250	493 111
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	514 250	493 111
Erhållen ränta	493	4 386
Erlagd ränta	-250 325	-215 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 138 430	1 099 679
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-120 970	113 891
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-428 165	460 529
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-549 135	574 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	589 295	1 674 099
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-429 919	-1 029 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-429 919	-1 029 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-401 250	-445 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-401 250	-445 000
Årets kassaflöde	-241 875	200 099
Likvida medel vid årets början	949 450	749 351
Likvida medel vid årets slut	707 575	949 450

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 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 377 000	4 291 428
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	24 293
	Hyror lokaler	10 800	10 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	532 620	440 400
	Hyror förbrukningsbaserad	17 672	316
	Övriga primära intäkter	67 118	62 484
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 005 210	4 829 721
	Hyresbortfall	-44 810	-31 900
	Avsatt till inre fond	0	-174 996
	<i>Summa</i>	-44 810	-206 896
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 960 400	4 622 825

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, kabel-tv och bostadsrättstillägg.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	104 682	0
	Övriga sekundära intäkter	6 610	6 150
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	111 292	6 150

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-721 362	-681 157
	Snö och halk-bekämpning	-139 046	-140 015
	Reparationer	-99 012	-82 556
	Planerat underhåll	0	-8 438
	Försäkringsskador	-4 676	-124 227
	El	-173 003	-215 392
	Uppvärmning	-1 087 805	-888 711
	Vatten	-421 313	-353 585
	Sophämtning	-98 375	-87 961
	Fastighetsförsäkring	-102 498	-115 185
	Kabel-TV och bredband	-156 846	-157 189
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-176 052	-137 970
	Övriga driftkostnader	-339	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 180 326	-2 992 385

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 618	-7 086
	Administrationskostnader	-63 881	-19 790
	Extern revision	-16 400	-15 550
	Konsultkostnader	-20 639	0
	Medlemsavgifter	-31 900	-31 900
	Föreningsverksamhet	-20 120	-26 649
	Övriga förvaltningskostnader	-3 504	-16 842
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-168 062	-117 817

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-205 500	-162 100
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Löner och övriga ersättningar	-340	0
	Sociala avgifter	-51 724	-39 858
	Övriga personalkostnader	-12 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-276 064	-207 958

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-514 250	-493 111
----------------------------	----------	----------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-514 250	-493 111
--	-----------------	-----------------

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av tillgångar	-58 978	0
-------------------------------------	---------	---

<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-58 978	0
--------------------------------------	----------------	----------

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter placeringar	0	3 855
---------------------------	---	-------

Övriga ränteintäkter och liknande poster	493	531
--	-----	-----

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	493	4 386
---	------------	--------------

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-256 297	-214 999
--	----------	----------

Övriga räntekostnader	-829	-983
-----------------------	------	------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-257 126	-215 982
---	-----------------	-----------------

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 175 724	29 175 724
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 599 625	6 599 625
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	47 956	47 956
	Årets investeringar	1 517 898	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-91 482	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	37 249 721	35 823 305
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 734 232	-10 241 121
	Årets avskrivningar	-514 250	-493 111
	Återförda avskrivningar	32 505	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-11 215 977	-10 734 232
	Utgående redovisat värde	26 033 744	25 089 074
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	977 000	481 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 600 000	9 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	595 000	416 000
	Summa	57 172 000	43 897 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 407 000	12 407 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	12 407 000	12 407 000
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 029 000	0
	Årets investeringar	488 897	1 029 000
	Omklassificering till byggnad	-1 517 897	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	1 029 000
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	695 229	913 336
	Övriga fordringar	40 600	17 582
	Summa Övriga fordringar	735 829	930 918

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 372	42 466
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	145 372	42 466

Not 15	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	-------------------	-------------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	5 600 226	5 562 226
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	5 600 226	5 562 226

Not 16	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>
Swedbank 980-0368	1,45%	2027-11-25	1 680 000	80 000
Swedbank 980-0368	2,42%	2026-02-28	2 756 250	175 000
Swedbank 980-0368	1,38%	2026-11-25	1 680 000	80 000
Swedbank 980-0368	2,38%	2026-03-28	2 241 250	55 000
Swedbank 980-0368	4,21%	2027-06-23	1 441 250	55 000
			9 798 750	445 000

Långfristig del	2 986 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	135 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 677 500
Kortfristig del	6 812 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	445 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 780 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,33%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Momsskuld	-4	0
Källskatt	115 170	90 288
Inre fond	1 051 743	1 176 476
Övriga kortfristiga skulder	640	4 933
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 167 549	1 271 697

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	418 207	372 484
	Upplupna räntekostnader	8 667	1 866
	Övriga upplupna kostnader	237 240	213 439
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	664 114	587 789

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14.

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 Ägir i Boden, org.nr. 798500-1408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ägir 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 Ågir 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

Hans Arnold Mörtberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Ägir i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575873482**

Catarina Forsberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 14:52:53



Hannes Thun

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 18:18:58



Elisabeth Valdemarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:11:02



Carina Holmström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 18:46:38



Elisabeth Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 18:16:00



Richard Olofsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 15:05:04



Karl Erik Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:54:33



Hans Arnold Mörtberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 22:08:07



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 16:58:33



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Ägir i Boden signerades av följande personer med HSB e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575969251**

Hans Arnold Mörtberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 22:06:44



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 16:58:05



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.