



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Bränna i Boden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bränna i Boden med säte i BODEN org.nr. 798500-0475 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Boden kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mimer 12	1952-01-01	1952
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	1 548
2	förråd	122
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 524
1	garageplatser	70
19	p-platser	0
Totalt 65 objekt		4 264

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 7 st 2 rok, 17 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thommy Melander	Ordförande	2014-06-25
Britt-Inger Pettersson	Ledamot	2018-07-18
Susanne Söderström	Ledamot	2024-06-27
Elias Ebrahim	Ledamot	2022-05-20
Nea Goldkuhl	Ledamot	2016-06-02
Rebecca Öhman	Ledamot	2021-06-09
Frida Eriksson	Suppleant	2024-06-27
Vilma Hagberg	Suppleant	2024-02-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Melander, Rebecca Öhman, Elias Ebrahim, Frida Eriksson, Britt-Inger Pettersson, Susanne Söderström och Wilma Haberg.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt-Inger Pettersson, Thommy Melander, Elias Ebrahim och Rebecca Öhman.

Revisorer har varit: Lennart Oinas med Carola Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Leif Pettersson (sammankallande) och Mona Öhman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 den 2025-09-29.

Under året har ett stort expansionskärl bytts till en större kostnad.

Som trygghetsskapande åtgärd har i december ny utebelysning på innergården installerats.

Inga större investeringar har gjorts. Arbetet har varit mer av underhållskaraktär.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts: åtgärdat golv och elektricitet i restaurangen. Byte av expansionskärl

2003 Ombyggnationer ventilation lägenheter

2004	Bredband
2008	Stamrenovering badrum o kök med ombyggnad av de små toaletterna Byte termostatventiler (element i samtliga lägenheter) Installation av golvvärme badrum
2010	Byte av beslysning utomhus på innergården
2011	Balkongrenovering
2012	Relining stammar källare, ventilationsarbete vindsutrymme
2013	Byte reglerutrustning värme, monterat ventilation källare, värmeslinga hänggränna
2014	Byte av kompressor i matkällare, byte av frånluftsfläkt Brännag 7
2017	Renovering fasad vid affärslokalerna, nya pumpbrunnar Kungsgatan, utbyte portlås
2018	Nytt övernattningsrum, flyttade motorvärmastolpar, skärmtak Brännagatan, ny torktumlare
2019	Installation av filter för värmesystem
2020	Två nya tvättmaskiner, rep och underhåll tak, renovering bastulokal
2021	Nya balkonger, ny takbeläggning på en del av taket, ombyggnad miljöstation
2022	Underhåll markyta vid porten mellan husen

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

Under året har föreningen åtgärdat isbildning på tak samt rensat hängrännor. I en av hyreslokalerna har golvet och elektriciteten åtgärdats. Under 2026 planerar föreningen för att byta samtliga entrepartier samt byta ut takdetaljer. Inom de närmast åren planerar föreningen för byte av ledningsnät samt byte av stuprör och hängrännor.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	242	191	152	234	188
Skuldsättning, kr/kvm	1 820	1 913	2 029	2 198	2 379
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 075	3 232	3 370	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	213	192	171	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	803	734	710	580	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	70	75	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	699	617	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 837	2 632	2 392	2 452	2 210
Resultat efter finansiella poster, tkr	382	317	149	361	69
Soliditet, %	39	36	33	31	24

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	145 759	0	0	145 759
Upplåtelseavgifter, kr	99 640	0	0	99 640
Underhållsfond, kr	1 046 171	0	-72 021	974 150
S:a bundet eget kapital, kr	1 291 570	0	-72 021	1 219 549
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 405 630	317 431	72 021	3 795 082
Årets resultat, kr	317 431	-317 431	381 562	381 562
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 723 061	0	453 583	4 176 644
S:a eget kapital, kr	5 014 631	0	381 562	5 396 193

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 82 000 kr samt ianspråktagande skett med 154 021 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	3 723 061
Årets resultat, kr	381 562
Reservation till underhållsfond, kr	-82 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	154 021
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 176 644

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 176 644

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	2 837 049	2 632 473
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 093	370
Summa Rörelseintäkter		2 979 142	2 632 843
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 788 927	-1 562 438
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 351	-50 182
Personalkostnader	Not 6	-70 367	-80 342
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-472 978	-476 111
Övriga rörelsekostnader		-23 961	-18 333
Summa Rörelsekostnader		-2 412 584	-2 187 407
Rörelseresultat		566 558	445 436
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 313	13 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-192 308	-141 730
Summa Finansiella poster		-184 996	-128 005
Resultat efter finansiella poster		381 562	317 431
Resultat före skatt		381 562	317 431
Årets resultat		381 562	317 431

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	12 159 336	12 624 347
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	1 139	33 067
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	20 600	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 181 075	12 657 414
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		12 181 575	12 657 914
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	4 934
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	917 831	1 368 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	101 248	30 102
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 019 139	1 403 191
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		800 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		800 000	0
Summa Omsättningstillgångar		1 819 139	1 403 191
Summa Tillgångar		14 000 714	14 061 105

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	245 399	245 399
Fond för yttre underhåll	Not 15974 150	1 046 171
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 219 549	1 291 570
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 795 082	3 405 630
Årets resultat	381 562	317 431
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	4 176 644	3 723 061
Summa Eget kapital	5 396 193	5 014 631

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 164 295 000	7 761 619
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	4 295 000	7 761 619
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 466 619	396 468
Leverantörsskulder	39 597	97 792
Skatteskulder	14 895	2 113
Övriga kortfristiga skulder	Not 17343 814	392 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18444 595	396 021
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	4 309 521	1 284 855
Summa Skulder	8 604 521	9 046 474
Summa Eget kapital och skulder	14 000 714	14 061 105



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	566 558	445 436
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	472 978	476 111
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	472 978	476 111
Erhållen ränta	7 313	14 925
Erlagd ränta	-192 704	-128 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	854 144	807 715
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-66 395	106 378
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-45 089	-122 984
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-111 484	-16 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten	742 660	791 109
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	3 361	2 333
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 361	2 333
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-396 468	-348 811
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-396 468	-348 811
Årets kassaflöde	349 553	444 631
Likvida medel vid årets början	1 362 537	917 905
Likvida medel vid årets slut	1 712 090	1 362 537

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	1 582 764	1 536 708
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	359 402	316 225
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	84 744	84 744
	Hyror lokaler	712 236	669 255
	Hyror garage och parkeringsplatser	68 400	69 450
	Hyror förbrukningsbaserad	3 970	7 640
	Hyror informationsöverföring	900	900
	Hyror övrigt	7 692	23 910
	Övriga primära intäkter	24 141	18 241
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 844 249	2 727 073
	Hysesbortfall	-7 200	-94 600
	<i>Summa</i>	-7 200	-94 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 837 049	2 632 473
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	32 386	0
	Övriga sekundära intäkter	109 707	370
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	142 093	370

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-267 060	-244 014
	Snö och halk-bekämpning	-30 952	-69 227
	Reparationer	-122 787	-73 294
	Planerat underhåll	-154 021	-4 400
	Försäkringsskador	0	-34 836
	El	-145 583	-146 786
	Uppvärmning	-561 191	-543 334
	Vatten	-202 336	-130 059
	Sophämtning	-83 000	-92 466
	Fastighetsförsäkring	-60 022	-76 056
	Kabel-TV och bredband	-84 645	-83 516
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-77 232	-64 450
	Övriga driftkostnader	-99	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 788 927	-1 562 438
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	-351	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 000	0
	Administrationskostnader	-15 497	-3 137
	Extern revision	-13 836	-14 769
	Medlemsavgifter	-13 900	-22 163
	Föreningsverksamhet	-5 768	-5 009
	Övriga förvaltningskostnader	0	-5 105
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-56 351	-50 182
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-67 142	-67 300
	Revisionsarvode	-500	-500
	Övriga arvoden	0	0
	Sociala avgifter	-2 725	-12 542
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-70 367	-80 342

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	-465 011	-465 011
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 967	-11 100
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-472 978	-476 111
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	6 351	10 578
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	962	3 147
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 313	13 725
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-192 310	-141 635
	Övriga räntekostnader	2	-95
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-192 308	-141 730

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 310 350	22 310 350
	Ingående anskaffningsvärde mark	210 000	210 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	22 520 350	22 520 350
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 896 003	-9 430 992
	Årets avskrivningar	-465 011	-465 011
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 361 014	-9 896 003
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 159 336	12 624 347
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 400 000	11 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 463 000	1 585 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 101 000	3 470 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	571 000	399 000
	<i>Summa</i>	22 535 000	16 854 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	10 111 000	10 111 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 111 000	10 111 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	88 769	97 769
	Årets försäljning/utrangering	-54 899	-9 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	33 870	88 769
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 702	-51 269
	Årets avskrivningar	-7 967	-11 100
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	30 938	6 667
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 731	-55 702
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 139	33 067

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Projekt byte entrepertier	20 600	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	20 600	0
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	912 090	1 362 537
	Övriga fordringar	5 741	5 618
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	917 831	1 368 155
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 248	30 102
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	101 248	30 102
Not 15	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	974 150	1 046 171
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	974 150	1 046 171

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>
Stadshypotek 164-4251	2,68%	2027-09-30	1 312 500	150 000
Stadshypotek 164-4251	3,40%	2027-06-30	3 202 500	70 000
Stadshypotek 164-4251	3,78%	2026-03-30	26 619	79 851
Stadshypotek 164-4251	1,26%	2026-12-01	3 220 000	70 000
			7 761 619	369 851
Långfristig del			4 295 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			220 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 246 619	
Kortfristig del			3 466 619	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			369 851	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 160 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,39%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	34 535	14 709
Inre fond	308 859	372 938
Övriga kortfristiga skulder	420	4 814
<i>Summa Övriga skulder</i>	343 814	392 461

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	241 490	210 941
Upplupna räntekostnader	18 148	18 544
Övriga upplupna kostnader	184 957	166 536
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	444 595	396 021

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-06.

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 Bränna i Boden, org.nr. 798500-0475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bränna 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 Bränna 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

Lennart Oinas
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Thommy Melander

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 14:05:55



Susanne Söderström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 08:15:08



Britt-Inger Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 17:18:13



Elias Ebrahim

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 21:48:09



Rebecca Öhman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 13:30:05



Nea Goldkuhl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:05:46



Lennart Oinas

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 07:53:12



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 13:52:16



Revisionsberättelse 2025

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

Lennart Oinas

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 11:58:54



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 13:52:02



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.