



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Bonden i Boden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bonden i Boden med säte i BODEN org.nr. 716415-8938 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen har mark med tomträtt som löper till 2048-04-01.

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Boden kommun:

| Fastighet     | Upplåts av    | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|---------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Svartbyn 33:1 | Bodens Kommun | 10 år         | 2028-04-01      | 1988                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 14               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 480                    |
| 8                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 22 objekt |                                       | 1 480                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 2 rok, 1 st 3 rok, 12 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|---------------------|------------|------------|------------|
| Maria Blom          | Ordförande | 2025-05-14 |            |
| Carin Harwing Modén | Ordförande | 2023-07-03 | 2025-05-14 |
| Ingela Hezekielsson | Ledamot    | 2023-07-03 |            |
| Carola Jonsson      | Ledamot    | 2023-07-03 |            |
| Stina Wahlberg      | Ledamot    | 2021-05-30 |            |
| Johan Drugge        | Ledamot    | 2023-07-03 | 2025-05-14 |
| Ammy Renström       | Ledamot    | 2023-06-28 |            |
| Josefin Nyström     | Ledamot    | 2025-05-14 |            |
| Jessica Smedberg    | Ledamot    | 2025-05-14 |            |

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingela Hezekielsson, Carola Jonsson, Stina Wahlberg och Maria Blom.

Revisorer har varit: Eva Lennestål vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Torbjörn Johnsson (sammankallande), samt Johan Drugge, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-14. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-13.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6,5%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av teknisk underhåll och för ekonomisk planering. Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Under året har föreningen bytt två varmvattenberedare.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i egen regi i enlighet med föreningens underhållplan den 15 maj 2025.

**De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd                                                                                             |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2008  | Målning av fasader                                                                                 |
| 2010  | Rasskydd vid kryppgrund, installation av luftavfuktare, byte varmvattenberedare och asfaltsarbeten |
| 2013  | Dränering av markytor på innergården samt asfaltering                                              |
| 2014  | Fortsatt asfaltering, påfyllnad av matjord samt byte av brunnar                                    |
| 2016  | Byte varmvattenberedare, byte av vissa rör i husgrunden p.g.a. återkommande stopp                  |
| 2017  | Installation av fiber, flytt av sophus                                                             |
| 2018  | Byte ytterdörrar                                                                                   |
| 2020  | Byte garageportar                                                                                  |
| 2021  | Asfaltering parkering                                                                              |
| 2024  | Byte fönster och fönsterdörrar                                                                     |
| 2025  | Byte av varmvattenberedare                                                                         |

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

| Årtal | Åtgärd                                                    |
|-------|-----------------------------------------------------------|
| 2026  | Byte av varmvattenberedare i 3 lägenheter, byte av staket |
| 2027  | Målning av fasader samt byte av hängrännor och stuprör    |
| 2030  | Översyn av tak och eventuellt byte.                       |

## Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 185   | 140   | 189   | 208   | 216   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 378 | 4 492 | 2 976 | 3 074 | 3 172 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 378 | 4 492 | 2 976 | 3 074 | 3 172 |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 7     | 5     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 20    | 27    | 27    | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 700   | 659   | 602   | 566   | 550   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 98    | 97    | 97    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 716   | 676   | 0     | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 060 | 1 001 | 918   | 916   | 886   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -36   | -184  | 62    | 18    | 103   |
| Soliditet, %                           | 29    | 29    | 39    | 38    | 37    |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 198 418kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 185 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% fr.om. 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 708 994                    | 0                                                                      | 0                         | 708 994                    |
| Underhållsfond, kr                    | 1 007 355                  | 0                                                                      | -58 780                   | 948 575                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 716 349</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-58 780</b>            | <b>1 657 569</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 261 070                  | -183 670                                                               | 58 780                    | 1 136 180                  |
| Årets resultat, kr                    | -183 670                   | 183 670                                                                | -35 729                   | -35 729                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 077 400</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>23 051</b>             | <b>1 100 451</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>2 793 749</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-35 729</b>            | <b>2 758 020</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 58 780 kr

Avsättning till underhållsfond har inte gjorts under året (0 tkr), då fondens nuvarande behållning bedöms täcka föreningens planerade underhållsbehov enligt upprättad 30-årig underhållsplan.

## 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 | 1 077 400        |
| Årets resultat, kr                                  | -35 729          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -0               |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 58 780           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 100 451</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>1 100 451</b> |

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

# Resultaträkning

|                                                                             |        | 2025-01-01<br>2025-12-31   | 2024-01-01<br>2024-12-31   |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------|----------------------------|
| <strong>Rörelseintäkter</strong>                                            |        |                            |                            |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 1 059 500                  | 1 000 644                  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 0                          | 500                        |
| <strong>Summa Rörelseintäkter</strong>                                      |        | <strong>1 059 500</strong> | <strong>1 001 144</strong> |
| <strong>Rörelsekostnader</strong>                                           |        |                            |                            |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -496 023                   | -501 533                   |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -49 369                    | -66 548                    |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -36 016                    | -42 806                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -251 145                   | -224 296                   |
| Övriga rörelsekostnader                                                     | Not 8  | 0                          | -122 148                   |
| <strong>Summa Rörelsekostnader</strong>                                     |        | <strong>-832 552</strong>  | <strong>-957 332</strong>  |
| <strong>Rörelseresultat</strong>                                            |        | <strong>226 948</strong>   | <strong>43 812</strong>    |
| <strong>Finansiella poster</strong>                                         |        |                            |                            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 359                        | 401                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -263 036                   | -227 883                   |
| <strong>Summa Finansiella poster</strong>                                   |        | <strong>-262 677</strong>  | <strong>-227 482</strong>  |
| <strong>Resultat efter finansiella poster</strong>                          |        | <strong>-35 729</strong>   | <strong>-183 670</strong>  |
| <strong>Resultat före skatt</strong>                                        |        | <strong>-35 729</strong>   | <strong>-183 670</strong>  |
| <strong>Årets resultat</strong>                                             |        | <strong>-35 729</strong>   | <strong>-183 670</strong>  |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                  |                  |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 8 731 309        | 8 975 808        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       |        | 9 546            | 16 192           |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>8 740 856</b> | <b>8 992 000</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |        | 500              | 500              |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>8 741 356</b> | <b>8 992 500</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                  |                  |
| Aktuell skattefordran                          |        | 3 795            | 3 795            |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 12 | 614 015          | 584 209          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13 | 30 786           | 29 950           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>           |        | <b>648 596</b>   | <b>617 955</b>   |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>             |        | <b>648 596</b>   | <b>617 955</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                        |        | <b>9 389 952</b> | <b>9 610 455</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                            |           |           |
|----------------------------|-----------|-----------|
| <i>Bundet eget kapital</i> |           |           |
| Medlemsinsatser            | 708 994   | 708 994   |
| Fond för yttre underhåll   | 948 575   | 1 007 355 |
| Summa Bundet eget kapital  | 1 657 569 | 1 716 349 |
| <i>Fritt eget kapital</i>  |           |           |
| Balanserat resultat        | 1 136 180 | 1 261 070 |
| Årets resultat             | -35 729   | -183 670  |
| Summa Fritt eget kapital   | 1 100 451 | 1 077 400 |
| Summa Eget kapital         | 2 758 020 | 2 793 749 |

Skulder

|                                                 |        |                    |
|-------------------------------------------------|--------|--------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                    |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 2 995 7876 398 591 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 2 995 7876 398 591 |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                    |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 3 483 304249 496   |
| Leverantörsskulder                              |        | 1 4236 422         |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 05 541             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 151 418156 656     |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 3 636 145418 115   |
| Summa Skulder                                   |        | 6 631 9326 816 706 |
| Summa Eget kapital och skulder                  |        | 9 389 9529 610 455 |

Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                              |          |            |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |          |            |
| Rörelseresultat                                                              | 226 948  | 43 812     |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |          |            |
| Avskrivningar                                                                | 251 145  | 224 296    |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 251 145  | 224 296    |
| Erhållen ränta                                                               | 359      | 401        |
| Erlagd ränta                                                                 | -265 790 | -207 348   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 212 662  | 61 161     |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |          |            |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -1 220   | -13 201    |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -13 024  | -115 693   |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | -14 244  | -128 893   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 198 418  | -67 733    |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |          |            |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | 0        | -2 210 753 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | 0        | -2 210 753 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |          |            |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -168 996 | 2 243 004  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -168 996 | 2 243 004  |
| Årets kassaflöde                                                             | 29 422   | -35 482    |
| Likvida medel vid årets början                                               | 562 288  | 597 770    |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 591 710  | 562 288    |

**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 | 2 300tkr |
| 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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostadsrätter*                  | 981 708                  | 921 840                  |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 53 592                   | 53 592                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 19 200                   | 19 200                   |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 2 374                    | 3 585                    |
|       | Övriga primära intäkter                     | 2 626                    | 2 524                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>1 059 500</b>         | <b>1 000 741</b>         |
|       | Hysesbortfall                               | 0                        | -97                      |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>0</b>                 | <b>-97</b>               |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>1 059 500</b>         | <b>1 000 644</b>         |

\* I årsavgifterna för bostadsrätter ingår tv, internet och en garageplats. Varje bostad har egna avtal för el, värme och vatten.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 0                        | 500                      |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>0</b>                 | <b>500</b>               |

| Not 4 | Driftskostnader                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -61 431                  | -62 714                  |
|       | Snö och halk-bekämpning              | -77 869                  | -83 311                  |
|       | Reparationer                         | -28 262                  | -38 575                  |
|       | Planerat underhåll                   | -58 780                  | -45 750                  |
|       | Försäkringsskador                    | -3 895                   | 0                        |
|       | El                                   | -29 213                  | -39 424                  |
|       | Sophämtning                          | -36 206                  | -34 347                  |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -43 642                  | -40 689                  |
|       | Kabel-TV och bredband                | -53 425                  | -53 424                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -75 075                  | -75 075                  |
|       | Tomträttsavgäld                      | -28 224                  | -28 224                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-496 023</b>          | <b>-501 533</b>          |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -1 199                   | -10 537                  |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -2 937                   | -14 688                  |
|       | Extern revision                                                                          | -16 995                  | -10 900                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -8 200                   | -8 200                   |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -2 870                   | -3 280                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -17 168                  | -18 944                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-49 369</b>           | <b>-66 548</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -27 025                  | -31 500                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -500                     | -1 000                   |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -8 491                   | -10 306                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-36 016</b>           | <b>-42 806</b>           |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -223 871                 | -198 121                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -20 628                  | -20 628                  |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -6 646                   | -5 547                   |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-251 145</b>          | <b>-224 296</b>          |
| Not 8 | Övriga rörelsekostnader                                                                  | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelsekostnader</i>                                                           |                          |                          |
|       | Förlust vid avyttring av tillgångar                                                      | 0                        | -122 148                 |
|       | <i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>                                                     | <b>0</b>                 | <b>-122 148</b>          |

| Not 9  | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|        | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 359                      | 401                      |
|        | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>359</b>               | <b>401</b>               |
| Not 10 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -262 856                 | -227 653                 |
|        | Övriga räntekostnader                                         | -180                     | -230                     |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-263 036</b>          | <b>-227 883</b>          |
| Not 11 | Byggnader och mark                                            | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 11 796 484               | 9 689 740                |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                   | 412 550                  | 412 550                  |
|        | Årets investeringar                                           | 0                        | 2 321 911                |
|        | Årets försäljningar/utrangeringar                             | 0                        | -315 167                 |
|        | Omklassificeringar                                            | 0                        | 100 000                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>12 209 034</b>        | <b>12 209 034</b>        |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                        | -3 233 226               | -3 207 496               |
|        | Årets avskrivningar                                           | -244 499                 | -218 749                 |
|        | Återförda avskrivningar                                       | 0                        | 193 019                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-3 477 725</b>        | <b>-3 233 226</b>        |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>8 731 309</b>         | <b>8 975 808</b>         |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 7 658 000                | 7 658 000                |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 0                        | 0                        |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 2 352 000                | 2 352 000                |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 0                        | 0                        |
|        | <i>Summa</i>                                                  | <b>10 010 000</b>        | <b>10 010 000</b>        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                          | 2 600 000                | 2 600 000                |
|        | Varav i eget förvar                                           | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>2 600 000</b>         | <b>2 600 000</b>         |

|        |                                |            |            |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

591 710

562 288

Övriga fordringar

22 305

21 921

*Summa Övriga fordringar***614 015****584 209**

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 786

29 950

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***30 786****29 950**

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

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års  
amortering*

Swedbank 980-0368

4,38%

2028-02-25

3 080 783

84 996

Stadshypotek 164-4251

3,32%

2026-03-03

80 500

10 000

Stadshypotek 164-4251

4,04%

2026-04-30

2 364 000

24 000

Stadshypotek 164-4251

2,73%

2026-09-30

953 808

50 000

**6 479 091****168 996**

Långfristig del

2 995 787

Nästa års amortering av långfristig skuld

84 996

Lån som ska konverteras inom ett år

3 398 308

Kortfristig del

3 483 304

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

168 996

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

675 984

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,00%

Finns swap-avtal

Nej

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

*Övriga skulder*

Övriga kortfristiga skulder

0

5 541

*Summa Övriga skulder***0****5 541**

| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 80 627         | 75 445         |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 21 583         | 24 337         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 49 208         | 56 874         |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>151 418</b> | <b>156 656</b> |

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-25.

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 Bonden i Boden, org.nr. 716415-8938

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Lennestål  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bonden i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579472986**

**Maria Blom**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 10:47:17



**Ammy Renström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 15:41:39



**Jessica Smedberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 20:49:33



**Stina Wahlberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 11:22:16



**Carola Jonsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 11:29:29



**Ingela Hezekielsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 14:34:07



**Josefin Nyström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 10:39:22



**Eva Lennestål**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 11:07:01



**Carl Fagergren**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 12:22:39



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bonden i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579808481**

**Eva Lennestål**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 10:54:33



**Carl Fagergren**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 12:22:26



# 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.