







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Bandyvallen i Boden

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Bandyvallen i Boden med säte i BODEN org.nr. 798500-0426 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Boden kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Häggen 15	1965-01-01	1965
Pilen 5	1965-01-01	1965
Totalt 2 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 102
1	lokaler (hyresrätt)	58
28	garageplatser i varmgarage	493
24	garageplatser i kallgarage	369
21	p-platser	0
14	förråd	24
Totalt 184 objekt		**7 046**

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 18 st 2 rok, 36 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sara Gustafsson	Ordförande	2024-06-19	
Gunilla Lantz	Ledamot	2023-05-23	
Lars-Åke Nilsson	Ledamot	2017-06-15	2026-01-29
Jonny Åman	Ledamot	2023-05-23	
Gun Norberg	Ledamot	2023-05-23	
Mats Berg	Ledamot	2025-06-11	
Irma Lidström	Ledamot	2024-06-19	
Åsa Åström	Ledamot	2024-07-04	

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gun Norberg, Mats Berg och Sara Gustafsson.

Revisorer har varit: Gudrun Olsson Lindgren med Eva Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Stivens Lageskär (sammankallande) och Göran Lindström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-21. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.
Ärendet på extrastämman var stadgeändring.
Stämman beslutade att godkänna stadgeändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +14% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2025.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Ombyggnation byggnad
2009	Fönsterbyte samt två nya sopstationer
2008	Frånluftsdon i tvättstugorna, armaturer i soprum, ny stolpbelysning, ny lekutrustning till lekpark, nytt låssystem samt två nya tvättmaskiner
2010	Balkongrenovering, nybyggnad kallgarage, ny golvbeläggning och luftmixdon i grovtvättstuga
2011	Postboxar, renovering cykelrum. nya tak över balkonger, åtgärd av fasadsprickor samt nya lås till garagen
2013	Relining avloppsstammar, nya telefoner till hissarna, motorvärmaruttag på cykelbod, byte fläkt på tak
2015	Renovering av innertak på balkonger, nya armaturer i källarförråd, ny parkering samt ny plantering
2016	Ny torktumlare
2017	Renovering av bastu, fyra nya torkskåp, ny golvmatta i samlingslokal och övernattningsrum
2018	Byta av papptak på samtliga fastigheter, asfaltering, målning av samtliga husgrunder, två nya tvättmaskiner
2019	Byte av el i alla lägenheter till 3-fas, renovering av alla fasader med nya fogar samt renovering av innertak på källarplan
2020	Installation av tappvattenrening, golv i källargarage, nya balkongplåtar, kodlås med automatöppnare, dubbeldörr till pannrum samt ventiler
2021	Ombyggnation av åtta motorvärmarplatser till kallgarage för åtta bilplatser, installation av laddplats samt målning av trapphus på källarplan
2025	Ombyggnad av 1 kallgarage till laddrum för cykelbatterier m.m. Förråd på 25:an Sivans Boda

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
Installation av nya balkonger
Nybyggnation av kall garage
Uppgradering av motorvärmarstolpar

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 8 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 131.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	122	145	180	213	152
Skuldsättning, kr/kvm	844	0	193	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	974	0	222	224	559
Räntekänslighet, %	1	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	243	229	206	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	726	704	691	642	576
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	698	671	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 750	4 610	4 490	4 460	3 997
Resultat efter finansiella poster, tkr	104	146	423	671	331
Soliditet, %	57	84	77	77	65

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	539 800	0	0	539 800
Upplåtelseavgifter, kr	165 695	0	0	165 695
Underhållsfond, kr	1 424 273	0	218 162	1 642 435
S:a bundet eget kapital, kr	**2 129 768**	**0**	**218 162**	**2 347 930**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 230 713	145 604	-218 162	8 158 154
Årets resultat, kr	145 604	-145 604	103 712	103 712
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**8 376 317**	**0**	**-114 450**	**8 261 866**
S:a eget kapital, kr	**10 506 085**	**0**	**103 712**	**10 609 796**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 281 838 kr

Dokument-ID 092221155557577784947 Signerat SG, GN, GL, IL, JÅ, MB, ÅÅ, GOL, CF

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 376 317
Årets resultat, kr	103 712
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	281 838
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**8 261 867**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**8 261 867**

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

Dokument-ID 09222115557577784947 Signerat SG, GN, GL, IL, JÅ, MB, ÅÅ, GOL, CF

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 749 978	4 610 364
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 169	119 694
Summa Rörelseintäkter		**4 921 147**	**4 730 058**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 870 097	-3 718 156
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 412	-217 431
Personalkostnader	Not 6	-237 561	-221 492
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-476 438	-481 271
Summa Rörelsekostnader		**-4 835 508**	**-4 638 350**
Rörelseresultat		**85 640**	**91 708**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 284	59 564
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-15 212	-5 668
Summa Finansiella poster		**18 072**	**53 896**
Resultat efter finansiella poster		**103 712**	**145 604**
Resultat före skatt		**103 712**	**145 604**
Årets resultat		**103 712**	**145 604**

Dokument-ID 09222115557577784947 Signerat SG, GN, GL, IL, JÅ, MB, ÅÅ, GOL, CF

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 170 988	9 647 426
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	4 052 205	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**13 223 193**	**9 647 426**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**13 223 693**	**9 647 926**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 782	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 121 751	1 569 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	139 494	177 060
Summa Kortfristiga fordringar		**1 264 027**	**1 746 317**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 067 444
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**1 067 444**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 106 462	25 839
Summa Kassa och bank		**4 106 462**	**25 839**
Summa Omsättningstillgångar		**5 370 489**	**2 839 600**
Summa Tillgångar		**18 594 182**	**12 487 526**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		705 495	705 495
Fond för yttre underhåll		1 642 435	1 424 273
Summa Bundet eget kapital		**2 347 930**	**2 129 768**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 158 154	8 230 713
Årets resultat		103 712	145 604
Summa Fritt eget kapital		**8 261 866**	**8 376 317**
Summa Eget kapital		**10 609 796**	**10 506 084**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 945 000	0
Leverantörsskulder		323 448	418 203
Skatteskulder		11 878	1 764
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	960 610	969 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	743 451	591 600
Summa Kortfristiga skulder		**7 984 386**	**1 981 442**
Summa Skulder		**7 984 386**	**1 981 442**
Summa Eget kapital och skulder		**18 594 182**	**12 487 526**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	85 640	91 708
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	476 438	481 271
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**476 438**	**481 271**
Erhållen ränta	33 284	59 564
Erlagd ränta	-69	-5 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**595 293**	**626 875**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	35 769	-9 486
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	42 801	322 300
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**78 570**	**312 814**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**673 863**	**939 690**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 052 205	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-4 052 205**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 945 000	-1 357 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**5 945 000**	**-1 357 500**
Årets kassaflöde	**2 566 658**	**-417 810**
Likvida medel vid årets början	**2 653 421**	**3 071 232**
Likvida medel vid årets slut	**5 220 079**	**2 653 421**

Dokument-ID 09222115557577784947 Signerat SG, GN, GL, IL, JÅ, MB, ÅÅ, GOL, CF

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 124 138	3 997 008
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	184 336	174 154
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	123 264	123 478
Hyror lokaler	81 456	60 408
Hyror garage och parkeringsplatser	349 380	304 080
Hyror förbrukningsbaserad	15 424	25 374
Hyror informationsöverföring	214	-214
Hyror övrigt	6 600	23 700
Övriga primära intäkter	14 838	32 430
Summa Bruttoomsättning	**4 899 650**	**4 740 418**
Hyresbortfall	-29 193	-9 576
Avsatt till inre fond	-120 478	-120 478
Summa	**-149 671**	**-130 054**
Summa Nettoomsättning	**4 749 978**	**4 610 364**

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår värme, kall- och varmvatten. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer för bredband samt individuell mätning och debitering av hushållsel.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	171 169	119 694
Summa Övriga rörelseintäkter	**171 169**	**119 694**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-874 327	-781 791
	Snö och halk-bekämpning	-134 541	-136 029
	Reparationer	-288 502	-274 386
	Planerat underhåll	-281 838	-393 836
	Försäkringsskador	-6 973	0
	El	-309 573	-299 977
	Uppvärmning	-955 998	-919 118
	Vatten	-444 950	-396 171
	Sophämtning	-131 200	-91 256
	Fastighetsförsäkring	-85 152	-84 155
	Kabel-TV och bredband	-189 492	-187 048
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-167 550	-154 390
	Summa Driftskostnader	**-3 870 097**	**-3 718 156**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-6 671
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 419	-20 540
	Administrationskostnader	-26 616	-56 575
	Extern revision	-14 500	-17 125
	Medlemsavgifter	-32 800	-32 800
	Föreningsverksamhet	-62 911	-70 293
	Övriga förvaltningskostnader	-91 166	-13 426
	Summa Övriga externa kostnader	**-251 412**	**-217 431**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-103 050	-72 999
	Revisionsarvode	-3 864	-3 680
	Övriga arvoden	-103 118	-113 201
	Löner och övriga ersättningar	0	-8 440
	Sociala avgifter	-27 529	-23 172
	Summa Personalkostnader	**-237 561**	**-221 492**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-476 438	-481 271
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-476 438**	**-481 271**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	28 924	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 360	59 564
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**33 284**	**59 564**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-15 143	-5 668
	Övriga räntekostnader	-69	0
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-15 212**	**-5 668**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 401 859	21 401 859
	Ingående anskaffningsvärde mark	410 000	410 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**21 811 859**	**21 811 859**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-12 164 433	-11 683 162
	Årets avskrivningar	-476 438	-481 271
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-12 640 871**	**-12 164 433**
	Utgående redovisat värde	**9 170 988**	**9 647 426**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 600 000	36 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 088 000	897 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 000 000	10 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	787 000	622 000
Summa	**51 475 000**	**47 919 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	8 180 000	8 180 000
Varav i eget förvar	-3 767 000	-8 180 000
Ställda säkerheter	**4 413 000**	**0**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Årets investeringar	4 052 205	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**4 052 205**	**0**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 113 617	1 560 138
	Övriga fordringar	8 134	9 119
	Summa Övriga fordringar	**1 121 751**	**1 569 257**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 494	177 060
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**139 494**	**177 060**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Övriga kortfristiga placeringar	0	1 067 444
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**1 067 444**

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	3 092	4 322
	Bankkonto 1	4 064 878	0
	Bankkonto 4	38 491	21 517
	Summa Kassa och bank	**4 106 462**	**25 839**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Handelsbanken	2,62%	2026-12-01	5 945 000	118 900
			5 945 000	**118 900**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 945 000
Kortfristig del	5 945 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	16 257	17 838
	Källskatt	7 656	26 510
	Inre fond	925 392	911 892
	Övriga kortfristiga skulder	11 305	13 635
	Summa Övriga skulder	**960 610**	**969 875**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	453 796	409 951
	Upplupna räntekostnader	15 143	0
	Övriga upplupna kostnader	274 512	181 649
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**743 451**	**591 600**

Årsresdovisningens innehåll fastställdes 2026-05-08.

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 Bandyvallen i Boden, org.nr. 798500-0426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Gudrun Olsson Lindgren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bandyvallen i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577784947***

Sara Gustafsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 19:31:05

Gun Norberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 14:55:17

Gunilla Lantz
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 15:10:40

Irma Lidström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 14:53:42

Jonny Åman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:11:41

Mats Berg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:43:17

Åsa Åström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 22:43:54

Gudrun Olsson Lindgren
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 18:32:39

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 08:30:46

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bandyvallen i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577946109***

Gudrun Olsson Lindgren
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 18:22:33

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 08:30:33

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.