



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kungsbron i Boden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kungsbron i Boden med säte i BODEN org.nr. 716415-8243 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten kv. Tallen 4 i Boden kommun. Föreningen har arrendeavtal med Bodens Kommun på 30 bilplatser inom markområde kv. Enen i Boden.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tallen 4		1988
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	445
32	p-platser	0
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 283
Totalt 130 objekt		6 728

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 56 st 2 rok, 21 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karl-Göran Johansson	Ordförande	2022-05-20	
Ann-Sofi Lövkvist	Ledamot	2017-05-31	
Lena Callne	Ledamot	2023-09-13	
Helena Backman	Ledamot	2016-06-02	
Helena Öberg	Ledamot	2021-05-24	
Peter Gitselov	Ledamot	2023-09-13	2024-10-29
Anton Ritola	Ledamot	2024-06-17	
Tommy Öjelind	Suppleant	2023-09-13	
Staffan Norén	Suppleant	2023-09-13	
Alva Larsson	Suppleant	2024-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karl-Göran Johansson, Ann-Sofie Lövkvist, Helena Öberg och Staffan Norén.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karl-Göran Johansson, Ann-Sofi Lövkvist och Helena Öberg.

Revisorer har varit: Brita Fredriksson med Emil Nyman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Brita Fredriksson (sammankallande), Agneta Johansson-Öhrwall och Kennet Ericsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 den 2024-12-30.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002	Installation bredband
2009	Ombyggnad ventilation, byte alliansfläktar
2010	Två nya torkskåp, två nya tvättmaskiner samt byte varmvattenberedare
2011	Mindre markarbeten
2012	Ventilationsarbeten inkl. rengöring, förnyelse uteplats och staket
2013	Målning tvättstuga och del av fastigheten plåtfasad, hörn i trapphus har plåtskotts
2014	Byte torktumlare, nyanläggning blomrabatt
2015	Förstärkning snörasskydd, OVK-besiktning
2016	Byte loftgångsräcken
2017	Ny ventilation i övertagna butikslokaler
2019	Ny miljöstation, nya hissar på Kvarngatan 1A och Kungsgatan 24
2020	Nya utemöbler, OVK-besiktning samt byte av utebelysning
2022	Installation 3 nya hissar, relining, takrenovering, kodlås på portarna från innergården
2023	Bytt kompressor ventilationsaggregat samt målat entré tvättstuga
2024	Ny tvättmaskin samt nya loftgångsdörrar

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

Byte av lägenhetsdörrar och fönster, anläggning av elladdningsstolpar, samt byte fläktaggregat och radiatorer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	202	219	215	181	204
Skuldsättning, kr/kvm	4 412	4 442	4 531	4 531	4 521
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 725	4 757	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	232	227	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	804	760	681	639	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	851	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 685	5 350	4 927	4 664	4 538
Resultat efter finansiella poster, tkr	-133	99	-102	25	138
Soliditet, %	40	40	39	40	39

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat om 132 772 kr beror främst på ökade räntekostnader samt kostnad som uppkommit på grund av utrangerade loftgångsdörrar i samband med dörrbyte.

Föreningens kassaflöde för året är positivt med 780 524 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 202 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 4% from 2025-01-01. I och med att årets negativa resultat huvudsakligen beror på kostnad relaterad till årets investering i nya loftgångsdörrar anser styrelsen att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 826 005	0	0	8 826 005
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 773 452	0	-47 962	3 725 491
S:a bundet eget kapital, kr	12 599 457	0	-47 962	12 551 496
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 796 568	98 907	47 962	7 943 436
Årets resultat, kr	98 907	-98 907	-132 772	-132 772
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 895 475	0	-84 810	7 810 664
S:a eget kapital, kr	20 494 932	0	-132 772	20 362 160

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 24 000 kr samt ianspråktagande skett med 71 962 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 895 475
Årets resultat, kr	-132 772
Reservation till underhållsfond, kr	-24 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	71 962
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 810 665

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 810 665

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 684 726	5 351 912
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 911	61 864
Summa Rörelseintäkter		5 724 637	5 413 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 146 184	-2 941 374
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 337	-128 979
Personalkostnader	Not 6	-158 785	-175 346
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 316 962	-1 312 951
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-101 224	0
Summa Rörelsekostnader		-4 828 492	-4 558 650
Rörelseresultat		896 145	855 126
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	63 770	6 198
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 092 687	-762 417
Summa Finansiella poster		-1 028 917	-756 219
Resultat efter finansiella poster		-132 772	98 907
Resultat före skatt		-132 772	98 907
Årets resultat		-132 772	98 907



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11	46 468 56847 361 753
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		46 468 56847 361 753
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		46 469 06847 362 253

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		10 77711 326
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 947 3662 226 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	89 924171 255
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 048 0682 408 636
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		523 6591 504 697
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		523 6591 504 697
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 14	1 040 6670
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 040 6670
Summa Omsättningstillgångar		4 612 3943 913 333
Summa Tillgångar		51 081 46251 275 586

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 15	8 826 005	8 826 005
Fond för yttre underhåll		3 725 491	3 773 452
Summa Bundet eget kapital		12 551 496	12 599 457

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 943 436	7 796 568
Årets resultat		-132 772	98 907
Summa Fritt eget kapital		7 810 664	7 895 475

Summa Eget kapital		20 362 160	20 494 932
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 625 000	14 885 500
Summa Långfristiga skulder		22 625 000	14 885 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 060 500	15 000 000
Leverantörsskulder		139 876	56 334
Skatteskulder		16 117	13 491
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	12 015	85 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	865 794	739 504
Summa Kortfristiga skulder		8 094 302	15 895 154

Summa Skulder		30 719 302	30 780 654
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		51 081 462	51 275 586
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	896 145	855 126
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 316 962	1 312 951
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 316 962	1 312 951
Erhållen ränta	63 770	6 198
Erlagd ränta	-1 053 036	-753 431
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 223 841	1 420 844
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	78 248	-41 291
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	102 211	-31 821
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	180 459	-73 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 404 300	1 347 733
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-423 776	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-423 776	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-600 000
Årets kassaflöde	780 524	747 733
Likvida medel vid årets början	3 715 978	2 968 245
Likvida medel vid årets slut	4 496 501	3 715 978



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Beskattnings

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	22 644 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. Alla kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen, vilket är en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning, där

endast kortfristiga placeringar med en bindningstid på tre månader ingick. Även föregående år är ändrat. Detta innebär en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning och är kopplat till bytet av system för upprättande av årsredovisning.

Övriga upplysningar

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 898 101	4 620 888
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	150 322	154 894
	Hyror lokaler	432 396	406 699
	Hyror garage och parkeringsplatser	185 750	153 900
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Övriga primära intäkter	31 107	22 416
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 697 676	5 358 797
	Hysesbortfall	-12 950	-6 885
	<i>Summa</i>	-12 950	-6 885
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 684 726	5 351 912

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	39 911	61 864
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	39 911	61 864

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-425 485	-356 282
	Snö och halk-bekämpning	-95 771	-66 976
	Reparationer	-159 240	-151 299
	Planerat underhåll	-71 962	-59 268
	Försäkringsskador	-16 438	-21 703
	El	-401 000	-474 635
	Uppvärmning	-765 257	-752 629
	Vatten	-393 623	-298 777
	Sophämtning	-224 481	-183 921
	Fastighetsförsäkring	-112 020	-101 833
	Kabel-TV och bredband	-101 244	-96 380
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-166 420	-162 607
	Förvaltningsavtalskostnader	-172 745	-162 414
	Övriga driftkostnader	-40 500	-52 650
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 146 184	-2 941 374
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 827	-3 000
	Administrationskostnader	-16 214	-30 455
	Extern revision	-17 245	-17 520
	Medlemsavgifter	-31 900	-31 900
	Föreningsverksamhet	-20 843	-20 363
	Övriga förvaltningskostnader	-17 308	-25 741
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-105 337	-128 979
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-83 300	-85 670
	Revisionsarvode	-6 700	-4 280
	Övriga arvoden	-47 615	-12 550
	Löner och övriga ersättningar	-225	-52 316
	Sociala avgifter	-20 945	-20 530
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-158 785	-175 346

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader -1 316 962 -1 312 951

Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar **-1 316 962** **-1 312 951**

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av tillgångar -101 224 0

Summa Övriga rörelsekostnader **-101 224** **0**

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter HSB bunden placering 59 629 4 697

Övriga ränteintäkter och liknande poster 4 141 1 501

Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter **63 770** **6 198**

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut -1 092 372 -762 417

Övriga räntekostnader -315 0

Summa Räntekostnader och liknande resultatposter **-1 092 687** **-762 417**

Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 351 878	61 351 878
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 434 700	2 434 700
	Årets investeringar	525 000	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-115 298	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	64 196 280	63 786 578
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 424 824	-15 111 873
	Årets avskrivningar	-1 316 962	-1 312 951
	Årets utrangering	14 074	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 727 712	-16 424 824
	<i>Utgående redovisat värde</i>	46 468 568	47 361 753
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	45 190 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 190 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 800 000	11 093 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	293 000	0
	<i>Summa</i>	56 283 000	56 283 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 240 000	4 240 000
	Varav i eget förvar	-3 800 000	-3 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	440 000	440 000
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 932 175	2 211 281
	Övriga fordringar	15 191	14 774
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 947 366	2 226 055
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 924	171 255
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	89 924	171 255
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto Handelsbanken	1 040 667	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 040 667	0

Not 15	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

3 725 491

3 773 452

*Summa Fond för yttre underhåll***3 725 491****3 773 452**

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,54%	2026-09-25	8 000 000	0
Stadshypotek	4,59%	2025-09-01	7 060 500	0
Swedbank	4,01%	2027-05-25	7 825 000	0
Swedbank	2,73%	2027-10-25	6 800 000	0
			29 685 500	0

Långfristig del

22 625 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

7 060 500

Kortfristig del

7 060 500

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,46%

Finns swap-avtal

Nej

Föreningen har kommunal borgen. Föreningen har avtal med bankerna om att amortering sker i samband med omsättning av lån. De senaste årens amorteringar har uppgått till mellan 200 000-500 000/lån som omsatts.

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

12 015

10 779

Källskatt

0

48 227

Övriga kortfristiga skulder

0

26 819

*Summa Övriga skulder***12 015****85 825**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

429 666

417 921

Upplupna räntekostnader

108 703

69 052

Övriga upplupna kostnader

327 425

252 531

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***865 794****739 504**

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 Brf Kungsbron i Boden, org.nr. 716415-8243

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsbron i Boden för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Brf Kungsbron i Boden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Brita Fredriksson
Av föreningen vald revisor

Sara Maria Lundgren
Av Boden kommun vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kungsbron i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARL-GÖRAN JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:22:08



LENA CALLNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 18:47:15



ANN-SOFI LÖVKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 12:06:42



ANTON RITOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 12:16:10



HELENA BACKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:30:14



HELENA ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 06:30:31



BRITA FREDRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:24:21



SARA MARIA LUNDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:24:53



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:11:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kungsbron i Boden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BRITA FREDRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:10:59



SARA MARIA LUNDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:46:05



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:10:40



HSB – där möjligheterna bor

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.