



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Myran i Boden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Myran i Boden med säte i BODEN org.nr. 798500-1440 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Boden kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Myran 16	2023-01-01	1976

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Försäkring. 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
2	lokaler (hyresrätt)	41
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 281
15	garageplatser	240
4	p-platser	0
Totalt 42 objekt		1 562

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 8 st 2 rok, 7 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birgit Lindqvist	Ordförande	2015-06-03	
Sören Flodman	Ledamot	2017-05-25	
Ann-Christin Kassberg	Ledamot	2016-08-25	
Kenneth Bäck	Ledamot	2016-08-25	2024-06-10
Per Hannu	Ledamot	2020-06-02	
Stefan Lantto	Ledamot	2024-06-10	
Fredrik Nilsson	Ledamot	2017-05-25	
Nea Goldkuhl	Ledamot	2016-06-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgit Lindqvist, Sören Flodman, Fredrik Nilsson och Per Hannu

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sören Flodman, Ann-Christin Kassberg, Birgit Lindqvist och Stefan Lantto.

Revisorer har varit: Maeda Lisnic med Birgitta Bäck som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kennet Lindqvist (sammankallande) och Birgitta Bäck, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENSAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +8,5% 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 2024-10-21.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Tillbyggnad bastu
2004	Bredbandsinstallation
2009	Fönsterbyte
2010	Byte av värmeväxlare
2012	Asfaltarbeten utanför garagen, OVK-besiktning
2013	Tvättmaskin, breddning parkeringsplatser samt kantsten
2014	Målning/renovering av styrelserum, Byte av armatur entré
2015	Byte lås garageportar, byte tidur motorvärmare, installation närvarostyrd belysning
2017	Byte av stuprör och hängrännor
2020	Målat fasader, balkonger och garage samt bytt belysning på gården
2022	Friköpt tomt och installation nya takfläktar
2023	Byte tvättmaskin, byggt om förråd i garage samt installerat laddboxar för elbilsladdning (15 garage och 6 p-platser)
2024	Byte golv i tvättstuga, iordningsställande av grillplats, ombyggnad elcentral samt drönarinspektion av tak

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

Takbyte, dränering och asfaltering, byte av dörrar och entrépartier, byte elinstallation i trapphus samt byte vipportar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	123	124	171	148	85
Skuldsättning, kr/kvm	691	730	908	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	843	890	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	230	212	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	811	773	724	710	682
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	695	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 086	1 029	983	951	912
Resultat efter finansiella poster, tkr	-85	14	141	111	43
Soliditet, %	64	58	64	85	86

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat om 85 200 kr för bokslutet 2024. Detta beror på att föreningen har gjort underhåll om 177 475 kr under året.

Föreningens kassaflöde för året är negativt med 241 738 kr. Det negativa kassaflödet beror huvudsakligen på utförda underhåll. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 123 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att from 2025-01-01 höja årsavgifterna med 8,5%.

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	127 900	0	0	127 900
Underhållsfond, kr	1 114 978	0	-138 475	976 503
S:a bundet eget kapital, kr	1 242 878	0	-138 475	1 104 403
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 737 992	13 999	138 475	1 890 466
Årets resultat, kr	13 999	-13 999	-85 200	-85 200
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 751 991	0	53 275	1 805 266
S:a eget kapital, kr	2 994 869	0	-85 200	2 909 669

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 39 000 kr samt ianspråktagande skett med 177 475 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	1 751 991
Årets resultat, kr	-85 200
Reservation till underhållsfond, kr	-39 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	177 475
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 805 266

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 805 266

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 085 742	1 031 058
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	0
Summa Rörelseintäkter		1 085 802	1 031 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-919 789	-809 153
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 256	-33 290
Personalkostnader	Not 6	-36 791	-38 441
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-99 632	-85 209
Summa Rörelsekostnader		-1 122 469	-966 093
Rörelseresultat		-36 666	64 965
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	130	134
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-48 664	-51 100
Summa Finansiella poster		-48 534	-50 966
Resultat efter finansiella poster		-85 200	13 999
Resultat före skatt		-85 200	13 999
Årets resultat		-85 200	13 999

12

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	3 859 475	3 742 758
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	414 200
Summa Materiella anläggningstillgångar		3 859 475	4 156 958

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		3 859 975	4 157 458
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	658 249	1 004 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	21 084	20 384
Summa Kortfristiga fordringar		679 333	1 024 404

Kassa och bank

Kassa och bank		1 824	2 244
Summa Kassa och bank		1 824	2 244

Summa Omsättningstillgångar		681 157	1 026 649
-----------------------------	--	---------	-----------

Summa Tillgångar		4 541 132	5 184 106
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	127 900	127 900
Fond för yttre underhåll	Not 14 976 503	1 114 978
Summa Bundet eget kapital	1 104 403	1 242 878

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 890 466	1 737 992
Årets resultat	-85 200	13 999
Summa Fritt eget kapital	1 805 266	1 751 991

Summa Eget kapital	2 909 669	2 994 869
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 1 020 000	1 080 000
Summa Långfristiga skulder	1 020 000	1 080 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	60 000	60 000
Leverantörsskulder	29 159	539 472
Skatteskulder	762	4 238
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 309 718	298 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 211 825	206 551
Summa Kortfristiga skulder	611 464	1 109 236

Summa Skulder	1 631 464	2 189 236
---------------	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder	4 541 132	5 184 106
--------------------------------	-----------	-----------

an

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -36 666 64 965

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 99 632 85 209

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 99 632 85 209

Erhållen ränta 130 134

Erlagd ränta -48 904 -47 852

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

14 192 102 456

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 103 754 9 136

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -497 534 587 794

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -393 780 596 930

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-379 588 699 386

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 197 850 -517 750

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 197 850 -517 750

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -60 000 -60 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -60 000 -60 000

Årets kassaflöde

-241 738 121 636

Likvida medel vid årets början 900 166 778 529

Likvida medel vid årets slut 658 428 900 166

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.

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	2 691 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 likvida placeringar och tillgodoavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrig upplysning

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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 022 328	973 644
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	16 128	16 128
	Hyror lokaler	2 400	2 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	66 876	66 876
	Hyror förbrukningsbaserad	7 093	360
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Övriga primära intäkter	5 637	3 594
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 120 462	1 063 002
	Hysesbortfall	-3 772	-996
	Avsatt till inre fond	-30 948	-30 948
	<i>Summa</i>	-34 720	-31 944
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 085 742	1 031 058

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	60	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	60	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-103 033	-109 387
	Snö och halk-bekämpning	-63 818	-69 785
	Reparationer	-30 071	-31 335
	Planerat underhåll	-177 475	-94 361
	Försäkringsskador	-4 612	0
	EI	-87 591	-76 803
	Uppvärmning	-193 944	-192 295
	Vatten	-78 295	-61 930
	Sophämtning	-21 841	-18 890
	Fastighetsförsäkring	-27 257	-26 612
	Kabel-TV och bredband	-17 216	-16 704
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-28 063	-28 063
	Förvaltningsavtalskostnader	-86 572	-82 988
	Tomträttsavgäld	0	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-919 789	-809 153
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 790	0
	Administrationskostnader	-4 896	0
	Extern revision	-17 645	-11 000
	Medlemsavgifter	-10 300	-10 300
	Föreningsverksamhet	-12 637	-7 977
	Övriga förvaltningskostnader	-8 988	-4 013
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-66 256	-33 290
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-22 500	-17 750
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Övriga arvoden	-10 000	-10 000
	Sociala avgifter	-2 791	-9 191
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-36 791	-38 441

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-85 209	-85 209
	Avskrivning på markanläggning	-14 423	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-99 632	-85 209
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	130	134
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	130	134
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-48 484	-51 100
	Övriga räntekostnader	-180	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-48 664	-51 100
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 758 719	4 758 719
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 607 065	0
	Årets investeringar	216 350	1 607 065
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 582 134	6 365 784
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 623 026	-2 537 818
	Årets avskrivningar	-99 632	-85 209
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 722 659	-2 623 026
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 859 475	3 742 758
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 800 000	6 938 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 761 000	1 861 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	100 000	0
	<i>Summa</i>	8 799 000	8 799 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 306 000	3 306 000
	Varav i eget förvar	-2 106 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	1 200 000	3 306 000

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>			
---	--	--	--

Ingående värde pågående nyanläggning	414 200	0
Årets investeringar	0	414 200
Omklassificering till byggnad	-414 200	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	414 200

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	656 604	897 922
Övriga fordringar	1 645	106 099
Summa Övriga fordringar	658 249	1 004 021

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	21 084	20 384
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 084	20 384

Not 14	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

<i>Fond för yttre underhåll</i>			
---------------------------------	--	--	--

Fond för yttre underhåll	976 503	1 114 978
Summa Fond för yttre underhåll	976 503	1 114 978

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Nord	4,36%	2027-11-27	1 080 000	60 000
			1 080 000	60 000

Långfristig del	1 020 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	60 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	60 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	240 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,36%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	672	0
	Inre fond	308 866	297 326
	Övriga kortfristiga skulder	180	1 649
	<i>Summa Övriga skulder</i>	309 718	298 975

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	101 382	99 316
	Upplupna räntekostnader	4 316	4 556
	Övriga upplupna kostnader	106 127	102 679
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	211 825	206 551

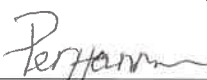
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Ort 2025-05-13


Birgit Lindqvist


Ann-Christin Kassberg


Sören Flodman


Per Hannu


Stefan Lantto


Fredrik Nilsson


Nea Goldkuhl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-27


Maeda Ikonomi
Av föreningen vald revisor


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

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.