



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Frej i Boden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Frej i Boden med säte i BODEN org.nr. 798500-0400 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Boden kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Frej 8	1957-01-01	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 322
11	garageplatser	203
26	p-platser	0
Totalt 91 objekt		3 525

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 20 st 2 rok, 28 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Helena Svanberg	Ordförande	2021-06-22
Lennart Åström	Ledamot	2023-07-01
Gunnar Vikström	Ledamot	2020-06-15
Lars-Åke Olander	Ledamot	2021-06-22
Malin Hagberg	Ledamot	2023-07-01
Lovisa Gullberg	Ledamot utsedd av HSB Norr	2021-06-22
Tomas Nilsson	Suppleant	2023-07-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Svanberg, Malin Hagberg, Gunnar Vikström, Lennart Åström och Lars-Åke Olander samt suppleant Tomas Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Vikström, Lars-Åke Olander, Helena Svanberg och Malin Hagberg.

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

Valberedning har varit: Eva Wallgren (sammanställande) och Andreas Nicolaou, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

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

Föreningen har en uppdaterad 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. Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

De senaste åren har föreningen genomfört följande åtgärder:

Årtal	Åtgärd
1996	Rot-renovering
2004	Installation bredband
2008	Nya bänkar samt byte av kompressorer
2009	Målning balkonger och taksprång
2010	Plåtinklädnad av skorstenar
2011	Byte av takfönster samt målningsarbeten
2013	Nybyggnation carport
2016	Nya postboxar
2019	Renovering fasad samt relining
2021	Målning tvättstuga och källare
2022	Byte garageportar, byte el i trapphus, målning trapphus samt byte spiskåpor
2023	Balkonger

De närmsta åren planerar föreningen inga större åtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	182	117	152	175	201
Skuldsättning, kr/kvm	5 407	5 537	2 466	2 560	2 347
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 737	5 875	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	9	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	233	212	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	896	728	667	667	667
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	910	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 193	2 562	2 385	2 269	2 271
Resultat efter finansiella poster, tkr	-66	-659	-301	-86	218
Soliditet, %	15	15	31	32	33

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 beror främst på avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 529 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 182 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4 %. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed 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	133 280	0	0	133 280
Underhållsfond, kr	1 118 890	0	23 000	1 141 890
S:a bundet eget kapital, kr	1 252 170	0	23 000	1 275 170
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 028 307	-658 716	-23 000	2 346 591
Årets resultat, kr	-658 716	658 716	-65 765	-65 765
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 369 591	0	-88 765	2 280 826
S:a eget kapital, kr	3 621 761	0	-65 765	3 555 996

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 23 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 369 591
Årets resultat, kr	-65 765
Reservation till underhållsfond, kr	-23 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 280 826

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 280 826
------------------------------------	------------------

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	3 192 619	2 563 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 479	21 000
Summa Rörelseintäkter		3 208 098	2 584 973

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 758 554	-1 767 765
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 937	-64 512
Personalkostnader	Not 6	-55 602	-70 129
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-706 456	-546 238
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-525 838
Summa Rörelsekostnader		-2 585 549	-2 974 482

Rörelseresultat

622 549 -389 508

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	406	143
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-688 720	-269 350
Summa Finansiella poster		-688 314	-269 207

Resultat efter finansiella poster

-65 765 -658 715

Resultat före skatt

-65 765 -658 715

Årets resultat

-65 765 -658 715

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	22 931 029	23 637 485
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 931 029	23 637 485
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		22 931 529	23 637 985

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	724 088	653 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 624	107 503
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		748 712	761 098
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		183	183
<i>Summa Kassa och bank</i>		183	183
Summa Omsättningstillgångar		748 895	761 281
Summa Tillgångar		23 680 424	24 399 266

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	133 280	133 280
Fond för yttre underhåll	1 141 890	1 118 890
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 275 170	1 252 170

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 346 591	3 028 307
Årets resultat	-65 765	-658 716
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 280 826	2 369 591

Summa Eget kapital**3 555 996****3 621 761**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 311 597	15 370 461
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		11 311 597	15 370 461

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 747 050	4 147 204
Leverantörsskulder		39 205	197 574
Skatteskulder		1 272	9 115
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	541 644	561 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	483 660	491 241
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 812 831	5 407 044

Summa Skulder**20 124 428****20 777 505****Summa Eget kapital och skulder****23 680 424****24 399 266**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 622 549 -389 509

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 706 456 546 238

Restvärdesavskrivning 0 525 838

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 706 456 1 072 076

Erhållen ränta 406 143

Erlagd ränta -694 780 -213 236

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

634 631 469 475

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 82 838 -8 545

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -187 999 -73 765

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -105 161 -82 310

Kassaflöde från den löpande verksamheten

529 470 387 164

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -11 327 694

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -11 327 694

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -459 018 11 326 489

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -459 018 11 326 489

Årets kassaflöde

70 452 385 959

Likvida medel vid årets början 648 022 262 063

Likvida medel vid årets slut 718 474 648 022

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.

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.

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	5 750 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 tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad*	2 487 756	2 261 628
	Balkongavgifter	489 600	122 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	161 196	129 996
	Hyror förbrukningsbaserad	1 225	1 260
	Hyror informationsöverföring	34 992	34 992
	Hyror övrigt	6 468	6 180
	Övriga primära intäkter	13 962	7 517
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 195 199	2 563 973
	Hyresbortfall	-2 580	0
	<i>Summa</i>	-2 580	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 192 619	2 563 973

*I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår el, vatten, värme, bredband och bostadsrättstillägg

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	15 479	0
	Övriga sekundära intäkter	0	21 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	15 479	21 000

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-148 834	-223 700
	Snö och halk-bekämpning	-105 130	-132 691
	Reparationer	-87 349	-79 377
	Försäkringsskador	-19 498	-30 636
	El	-203 012	-196 839
	Uppvärmning	-404 572	-381 293
	Vatten	-214 584	-168 436
	Sophämtning	-124 545	-127 014
	Fastighetsförsäkring	-82 935	-74 985
	Kabel-TV och bredband	-125 269	-123 954
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-67 313	-67 313
	Förvaltningsavtalskostnader	-175 512	-161 527
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 758 554	-1 767 765

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	-840	-1 139
	Administrationskostnader	-12 083	0
	Extern revision	-25 250	-14 500
	Medlemsavgifter	-20 200	-20 200
	Föreningsverksamhet	-2 546	-11 515
	Övriga förvaltningskostnader	-4 018	-17 158
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-64 937	-64 512
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-42 200	-52 000
	Sociala avgifter	-10 402	-14 449
	Övriga personalkostnader	0	-680
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-55 602	-70 129
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-660 570	-500 352
	Avskrivning på markanläggning	-45 886	-45 886
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-706 456	-546 238
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-525 838
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-525 838
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	406	143
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	406	143

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-688 045	-269 350
	Övriga räntekostnader	-675	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-688 720	-269 350
Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 062 536	18 345 456
	Ingående anskaffningsvärde mark	135 161	135 161
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 561 028	1 561 028
	Årets investeringar	0	11 471 944
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-754 864
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 758 725	30 758 725
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 121 240	-6 804 029
	Årets avskrivningar	-706 456	-546 237
	Återförda avskrivningar	0	229 026
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 827 697	-7 121 240
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 931 029	23 637 485
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 200 000	17 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	130 000	130 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 521 000	4 521 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	85 000	85 000
	<i>Summa</i>	21 936 000	21 936 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 823 000	19 823 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 823 000	19 823 000
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	718 291	647 839
	Övriga fordringar	5 797	5 696
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	724 088	653 535

Not 13 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>
Handelsbanken	4,11%	2025-01-24	2 343 114	34 080
Handelsbanken	4,08%	2025-04-30	4 207 858	61 428
Swedbank	4,19%	2026-02-25	1 406 500	97 000
Swedbank	4,54%	2027-10-25	2 007 387	102 508
Handelsbanken	3,83%	2027-12-01	490 000	10 000
Handelsbanken	3,87%	2028-06-30	4 403 574	64 284
Swedbank	1,51%	2028-10-24	3 358 560	80 632
Swedbank	1,55%	2025-01-24	841 654	33 336
			19 058 647	483 268

Långfristig del	11 311 597
Nästa års amortering av långfristig skuld	354 424
Lån som ska konverteras inom ett år	7 392 626
Kortfristig del	7 747 050
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	483 268
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 933 072
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	537 248	561 610
Övriga kortfristiga skulder	4 396	300
<i>Summa Övriga skulder</i>	541 644	561 910

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	271 861	251 590
Upplupna räntekostnader	60 245	66 305
Övriga upplupna kostnader	151 554	173 346
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	483 660	491 241

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 Frej i Boden, org.nr. 798500-0400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Frej 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. Revisoremas 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. Risker 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 Frej 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 revisionssed 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karl Schooner
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

HELENA SVANBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 15:46:24



LENNART ÅSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 22:07:04



GUNNAR VIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 18:48:07



MALIN HAGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 09:06:20



LOVISA GULLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 17:49:01



LARS-ÅKE OLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 17:12:31



KARL SCHOONER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-01 kl. 13:28:49



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 08:40:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KARL SCHOONER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-01 kl. 13:30:35



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 08:43:41



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.