



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bränna i Boden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bränna i Boden med säte i BODEN org.nr. 798500-0475 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten belägen på Mimer 12 i Boden kommun, med adresser Kungsgatan 20 och Brännagatan 7.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mimer 12	1952-01-01	1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Norrbotten. 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 m²
10	lokaler (hyresrätt)	1 548
2	förråd	122
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 524
1	garageplatser	70
19	p-platser	0
Totalt 65 objekt		4 264

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 7 st 2 rok, 17 st 3 rok, 7 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thommy Melander	Ordförande	2014-06-25	
Karl Christer Öberg	Ledamot	2016-08-22	2024-06-27
Britt-Inger Pettersson	Ledamot	2018-07-18	
Susanne Söderström	Ledamot	2024-06-27	
Susanne Söderström	Suppleant	2022-05-20	2024-06-27
Elias Ebrahim	Ledamot	2022-05-20	
Nea Goldkuhl	Ledamot	2016-06-02	
Rebecca Öhman	Ledamot	2021-06-09	
Sven Erik Paulusson	Suppleant	2023-04-03	2024-02-28
Sayora Amini	Suppleant	2022-05-20	2024-02-28
Frida Eriksson	Suppleant	2024-06-27	
Vilma Hagberg	Suppleant	2024-02-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Melander, Britt-Inger Pettersson, Susanne Söderström och Vilma Hagberg.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt-Inger Pettersson, Thommy Melander, Elias Ebrahim och Rebecca Öhman.

Revisorer har varit: Lennart Oinas med Carola Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Leif Pettersson (sammankallande) och Mona Öhman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuellt 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 2024-09-16.



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

- 2003 Ombyggnationer ventilation lägenheter
- 2004 Bredband
- 2008 Stamrenovering badrum o kök med ombyggnad av de små toaletterna
Byte termostatventiler (element i samtliga lägenheter)
Installation av golvvärme badrum
- 2010 Byte av beslysning utomhus på innergården
- 2011 Balkongrenovering
- 2012 Relining stammar källare, ventilationsarbete vindsutrymme
- 2013 Byte reglerutrustning värme, monterat ventilation källare, värmeslinga hänggränna
- 2014 Byte av kompressor i matkällare, byte av frånluftsfläkt Brännag 7
- 2017 Renovering fasad vid affärslokalerna, nya pumpbrunnar Kungsgatan, utbyte portlås
- 2018 Nytt övernattningsrum, flyttade motorvärmastolpar, skärmtak Brännagatan, ny torktumlare
- 2019 Installation av filter för värmesystem
- 2020 Två nya tvättmaskiner, rep och underhåll tak, renovering bastulokal
- 2021 Nya balkonger, ny takbeläggning på en del av taket, ombuggnad miljöstation
- 2022 Underhåll markyta vid porten mellan husen

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

Under året har föreningen åtgärdat isbildning på tak samt rensat hänggrännor. I en av hyreslokalerna har golvet och elektriciteten åtgärdats. Under 2025 planerar föreningen för att byta samtliga entrepartier samt byta ut takdetaljer. Inom de närmast åren planerar föreningen för byte av ledningsnät samt byte av stuprör och hänggrännor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	191	152	234	188	152
Skuldsättning, kr/kvm	1 913	2 029	2 198	2 379	776
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 232	3 370	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	6	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	192	171	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	734	710	580	600	595
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	75	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	617	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 632	2 392	2 452	2 210	2 075
Resultat efter finansiella poster, tkr	317	149	361	69	77
Soliditet, %	36	33	31	24	50

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.

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	145 759	0	0	145 759
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	99 640	0	0	99 640
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	974 571	0	71 600	1 046 171
S:a bundet eget kapital, kr	1 219 970	0	71 600	1 291 570
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 327 798	149 432	-71 600	3 405 630
Årets resultat, kr	149 432	-149 432	317 431	317 431
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 477 230	0	245 831	3 723 061
S:a eget kapital, kr	4 697 200	0	317 431	5 014 631

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 76 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 400 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	3 477 230
Årets resultat, kr	317 431
Reservation till underhållsfond, kr	-76 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 723 061

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 723 061

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	2 632 473	2 403 553
Övriga rörelseintäkter	Not 3	370	0
Summa Rörelseintäkter		2 632 843	2 403 553
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 562 438	-1 417 304
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 182	-167 322
Personalkostnader	Not 6	-80 342	-90 304
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-476 111	-476 958
Övriga rörelsekostnader		-18 333	0
Summa Rörelsekostnader		-2 187 407	-2 151 888
Rörelseresultat		445 436	251 666
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 725	4 716
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-141 730	-106 949
Summa Finansiella poster		-128 005	-102 233
Resultat efter finansiella poster		317 431	149 432
Resultat före skatt		317 431	149 432
Årets resultat		317 431	149 432



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	12 624 347	13 089 358
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	33 067	46 500
Summa Materiella anläggningstillgångar		12 657 414	13 135 858

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

12 657 914 13 136 358

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 934	34 835
Aktuell skattefordran		0	31 250
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 368 155	422 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	30 102	85 737
Summa Kortfristiga fordringar		1 403 191	574 618

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	500 000

Summa Omsättningstillgångar

1 403 191 1 074 618

Summa Tillgångar

14 061 105 14 210 977



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		245 399	245 399
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 046 171	974 571
Summa Bundet eget kapital		1 291 570	1 219 970

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 405 630	3 327 798
Årets resultat		317 431	149 432
Summa Fritt eget kapital		3 723 061	3 477 230

Summa Eget kapital		5 014 631	4 697 200
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 761 619	3 345 210
Summa Långfristiga skulder		7 761 619	3 345 210

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		396 468	5 161 688
Leverantörsskulder		97 792	95 535
Skatteskulder		2 113	3 851
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	392 461	385 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	396 021	522 101
Summa Kortfristiga skulder		1 284 855	6 168 567

Summa Skulder		9 046 474	9 513 777
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		14 061 105	14 210 977
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	445 436	251 666
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	476 111	476 958
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	476 111	476 958
Erhållen ränta	14 925	3 516
Erlagd ränta	-128 757	-109 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	807 715	622 211
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	106 378	86 481
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-122 984	105 558
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-16 606	192 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	791 109	814 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	2 333	-25 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 333	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-348 811	-710 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-348 811	-710 000
Årets kassaflöde	444 631	79 250
Likvida medel vid årets början	917 905	838 655
Likvida medel vid årets slut	1 362 537	917 905



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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande 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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 536 708	1 463 556
	Årsavgifter balkong	316 225	198 000
	Hyror lokaler	669 255	610 290
	Hyror garage och parkeringsplatser	69 450	51 300
	Hyror förbrukningsbaserad	7 640	44 562
	Hyror informationsöverföring	85 644	85 644
	Hyror övrigt	23 910	23 240
	Övriga primära intäkter	18 241	31 586
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 727 073	2 508 178
	Hyresbortfall	-94 600	-104 625
	<i>Summa</i>	-94 600	-104 625
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 632 473	2 403 553

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	370	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	370	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-125 688	-152 909
	Snö och halk-bekämpning	-69 227	-47 561
	Reparationer	-73 294	-11 902
	Planerat underhåll	-4 400	-9 523
	Försäkringsskador	-34 836	0
	EI	-146 786	-128 117
	Uppvärmning	-543 334	-487 585
	Vatten	-130 059	-101 142
	Sophämtning	-92 466	-83 984
	Fastighetsförsäkring	-76 056	-69 140
	Kabel-TV och bredband	-83 516	-139 355
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-64 450	-64 450
	Förvaltningsavtalskostnader	-118 326	-121 637
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 562 438	-1 417 304

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	0	-20 000
	Administrationskostnader	-3 137	-102 788
	Extern revision	-14 769	-10 293
	Medlemsavgifter	-22 162	-21 562
	Föreningsverksamhet	-5 009	-590
	Övriga förvaltningskostnader	-5 105	-12 088
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-50 182	-167 322
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-500	0
	Övriga arvoden	-67 300	-63 108
	Löner och övriga ersättningar	0	-7 120
	Sociala avgifter	-12 542	-18 225
	Övriga personalkostnader	0	-1 851
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-80 342	-90 304
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	-465 011	-465 011
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 100	-11 946
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-476 111	-476 958
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 578	1 200
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 147	3 516
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 725	4 716
Not 9	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	-141 635	-106 697
	Övriga räntekostnader	-95	-252
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-141 730	-106 949

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 310 350	22 310 350
	Ingående anskaffningsvärde mark	210 000	210 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	22 520 350	22 520 350
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 430 992	-8 965 980
	Årets avskrivningar	-465 011	-465 011
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-9 896 003	-9 430 992
	Utgående redovisat värde	12 624 347	13 089 358
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 400 000	12 985 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 585 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 470 000	3 869 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	399 000	0
	Summa	16 854 000	16 854 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 111 000	10 111 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	10 111 000	10 111 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	97 769	72 769
	Årets investeringar	0	25 000
	Årets försäljning/utrangering	-9 000	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	88 769	97 769
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-51 269	-39 323
	Årets avskrivningar	-11 100	-11 946
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	6 667	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-55 702	-51 269
	Utgående redovisat värde	33 067	46 500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 362 537	417 905
	Övriga fordringar	5 618	4 891
	Summa Övriga fordringar	1 368 155	422 796

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	1 200
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 102	76 056
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 102	77 256

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	1 046 171	974 571
Summa Fond för yttre underhåll	1 046 171	974 571

Not 15	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	1,27%	2026-12-01	3 290 000	70 000
Handelsbanken	3,4%	2027-06-30	3 272 500	70 000
Handelsbanken	2,68%	2027-09-30	1 462 500	150 000
Handelsbanken	3,78%	2026-03-30	133 087	106 468
			8 158 087	396 468

Långfristig del	7 761 619
Nästa års amortering av långfristig skuld	396 468
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	396 468
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	396 468
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 585 872
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	14 709	1 558
Inre fond	372 938	372 938
Övriga kortfristiga skulder	4 814	2 415
Summa Övriga skulder	392 461	376 911

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	210 941	204 416
	Upplupna räntekostnader	18 544	5 571
	Övriga upplupna kostnader	166 536	312 114
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	396 021	522 101

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 Bränna i Boden, org.nr. 798500-0475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bränna 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bränna 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Oinas
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

THOMMY MELANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 19:58:37



SUSANNE SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 20:03:48



BRITT-INGER PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 19:49:02



ELIAS EBRAHEM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 14:24:49



REBECCA ÖHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 11:38:13



NEA GOLDKUHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 07:49:09



LENNART OINAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 11:41:21



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 08:20:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LENNART OINAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 13:14:12



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 08:17:57



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.