



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Oden i Boden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Oden i Boden med säte i BODEN org.nr. 798500-0459 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Boden kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sigun 8	1987-01-01	1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i lf. 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
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 283
20	garageplatser	320
22	p-platser	0
Totalt 84 objekt		3 603

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thorsten Holmqvist	Ordförande	2019-09-17
Stig Ekman	Ledamot	2011-05-25
Maria Johansson	Ledamot	2016-06-03
Lovisa Gullberg	Ledamot	2022-08-31
Ronny Stenman	Suppleant	2017-06-09
Per Wickberg	Suppleant	2021-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thorsten Holmqvist, Ronny Stenman och Per Wickberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thorsten Holmqvist, Stig Ekman och Maria Johansson.

Revisorer har varit: Ivan Glanberg med Eva Isaksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Helena Toivonen (sammankallande) och Greta Ekman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4 %.

En förändring av årsavgiften med +2 % 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 fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

De senaste åren har följande åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2009	Byte tvättmaskin
2010	Ombyggnation av innergård, ny armatur i garage och soprum
2011	Besiktning garage
2012	Delvis utbyte takpannor, mellanväggar garage, nytt låssystem garage
2014	Byte av ventilation och värmeväxlare
2016	Underhåll av kvartersgården
2017	Ombyggnation av bastu till skyddsrum
2018	Byte av takpannor
2019	Asfaltering på innergården, byte av hängrännor
2022	Byte lägenhetsdörrar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Styrelsen planerar att besikta föreningens fönster under 2026 för att därefter fatta beslut om eventuellt byte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	274	275	326	337	358
Skuldsättning, kr/kvm	3 133	3 325	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 440	3 649	3 869	4 090	4 300
Räntekänslighet, %	4	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	193	173	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	786	756	756	756	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	753	725	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 712	2 604	2 591	2 596	2 590
Resultat efter finansiella poster, tkr	521	526	488	662	729
Soliditet, %	48	45	43	40	37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Fr.o.m. 2024 räknas ytan för garage med i föreningens totala yta, vilket den inte gjort tidigare 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 423 004	0	0	1 423 004
Underhållsfond, kr	1 071 980	0	44 000	1 115 980
S:a bundet eget kapital, kr	2 494 984	0	44 000	2 538 984
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 251 632	526 054	-44 000	7 733 686
Årets resultat, kr	526 054	-526 054	521 502	521 502
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 777 686	0	477 502	8 255 188
S:a eget kapital, kr	10 272 670	0	521 502	10 794 172

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 44 000 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	7 777 686
Årets resultat, kr	521 502
Reservation till underhållsfond, kr	-44 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 255 188

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 255 188
------------------------------------	------------------

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	2 711 516	2 603 694
Övriga rörelseintäkter		0	7 000
Summa Rörelseintäkter		2 711 516	2 610 694

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 378 392	-1 324 693
Övriga externa kostnader	Not 4	-48 843	-48 515
Personalkostnader	Not 5	-73 015	-87 364
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-466 834	-464 429
Summa Rörelsekostnader		-1 967 084	-1 925 002

Rörelseresultat

744 432 **685 692**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		288	392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 258	-160 030
Summa Finansiella poster		-222 970	-159 638

Resultat efter finansiella poster

521 462 **526 054**

Resultat före skatt

521 462 **526 054**

Skatter

Övriga skatter		40	0
Summa Skatter		40	0

Årets resultat

521 502 **526 054**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	17 721 248	18 176 243
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	36 877	48 717
Summa Materiella anläggningstillgångar		17 758 126	18 224 960

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

17 758 626 **18 225 460**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	4 722 885	4 370 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	70 959	68 088
Summa Kortfristiga fordringar		4 793 844	4 438 153

Kassa och bank

Kassa och bank		4 435	4 460
Summa Kassa och bank		4 435	4 460

Summa Omsättningstillgångar

4 798 278 **4 442 613**

Summa Tillgångar

22 556 904 **22 668 073**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 423 004	1 423 004
Fond för yttre underhåll	1 115 980	1 071 981
Summa Bundet eget kapital	2 538 984	2 494 985

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 733 686	7 251 632
Årets resultat	521 502	526 054
Summa Fritt eget kapital	8 255 188	7 777 686

Summa Eget kapital

10 794 172 **10 272 671**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 423 603	7 455 268
Summa Långfristiga skulder		6 423 603	7 455 268

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 864 980	4 525 316
Leverantörsskulder		42 409	37 051
Skatteskulder		7 589	6 200
Övriga kortfristiga skulder		6 372	47 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	417 779	324 353
Summa Kortfristiga skulder		5 339 129	4 940 134

Summa Skulder

11 762 732 **12 395 402**

Summa Eget kapital och skulder

22 556 904 **22 668 073**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 744 432 685 692

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 466 834 464 429

Övriga justeringar 40 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 466 874 464 429

Erhållen ränta 288 392

Erlagd ränta -196 661 -161 103

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**1 014 933 989 410***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -30 309 -2 544

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 32 733 -3 783

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 2 424 -6 327**Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 017 357 983 083****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -53 967

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -53 967**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -692 001 -722 668

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -692 001 -722 668**Årets kassaflöde****325 356 206 448****Likvida medel vid årets början 4 365 978 4 159 530****Likvida medel vid årets slut 4 691 334 4 365 978**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	2 580 192	2 481 012
	Hyror garage och parkeringsplatser	92 400	92 400
	Elintäkt	25 893	18 424
	Övriga primära intäkter	15 556	13 188
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 714 041	2 605 024
	Hysesbortfall	-2 525	-1 330
	<i>Summa</i>	-2 525	-1 330
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 711 516	2 603 694

* I årsavgifter för bostäder ingår el, kall-och varmvatten, värme, bredband, tv och bostadsrättstillägg

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-44 706	-45 042
	Snö och halk-bekämpning	-99 844	-141 436
	Reparationer	-85 542	-78 581
	Försäkringsskador	-24 964	0
	El	-121 208	-112 045
	Uppvärmning	-320 487	-305 062
	Vatten	-255 043	-206 611
	Sophämtning	-108 127	-125 163
	Fastighetsförsäkring	-52 085	-49 649
	Kabel-TV och bredband	-85 012	-84 972
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-71 480	-69 718
	Förvaltningsavtalskostnader	-109 896	-106 414
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 378 392	-1 324 693

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 754	-2 773
	Administrationskostnader	-13 510	0
	Extern revision	-14 750	-12 650
	Medlemsavgifter	-16 600	-16 600
	Föreningsverksamhet	-1 429	-9 673
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-6 819
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-48 843	-48 515

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-31 400	-32 600
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Arvode vicevärd	-32 000	-32 000
	Sociala avgifter	-8 615	-12 679
	Övriga personalkostnader	0	-9 085
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-73 015	-87 364
Not 6	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	-443 783	-443 783
	Avskrivning på markanläggning	-11 212	-11 212
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 840	-9 435
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-466 834	-464 429
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 227 069	25 227 069
	Ingående anskaffningsvärde mark	677 091	677 091
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	280 298	280 298
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	26 184 458	26 184 458
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 008 215	-7 553 221
	Årets avskrivningar	-454 995	-454 995
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-8 463 210	-8 008 215
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 721 248	18 176 243
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	172 000	172 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 514 000	4 514 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	126 000	126 000
	<i>Summa</i>	24 212 000	24 212 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 652 000	15 652 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 652 000	15 652 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>				
	Ingående anskaffningsvärde	133 044	96 077		
	Årets investeringar	0	36 967		
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	133 044	133 044		
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>				
	Ingående avskrivningar	-84 327	-91 892		
	Årets avskrivningar	-11 840	-9 435		
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	17 000		
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-96 167	-84 327		
	Utgående redovisat värde	36 877	48 717		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	4 686 900	4 361 518		
	Övriga fordringar	35 985	8 487		
	Summa Övriga fordringar	4 722 885	4 370 005		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	54 953	52 085		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 006	16 003		
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 959	68 088		
Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	4,02%	2027-03-25	3 833 315	122 668
	Swedbank	1,01%	2026-01-25	3 012 956	300 000
	Swedbank	1,26%	2025-02-25	4 442 312	300 000
				11 288 583	722 668
	Långfristig del			6 423 603	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			422 668	
	Lån som ska konverteras inom ett år			4 442 312	
	Kortfristig del			4 864 980	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			722 668	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 890 672	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,13%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	218 187	224 046
	Upplupna räntekostnader	46 258	19 661
	Övriga upplupna kostnader	153 334	80 646
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	417 779	324 353

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 Oden i Boden, org.nr. 798500-0459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

De föreningsvalda revisorenas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Oden 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Ivan Glanberg
Av föreningen vald revisor

Sara Lundgren
Av kommunen utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

THORSTEN HOLMQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 08:28:49



LOVISA GULLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 06:42:06



MARIA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:01:38



STIG EKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 14:59:56



IVAN GLANBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 12:39:40



SARA MARIA LUNDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 16:46:06



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 10:00:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

IVAN GLANBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:08:25



SARA MARIA LUNDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:15:47



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 10:03:41



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.