



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Cederroten i Boden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Cederroten i Boden med säte i BODEN org.nr. 798500-1101 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Boden kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Cederroten 1 & 2	1986-03-01	1967

Totalt 1 objekt

Bodens Kommun uppförde år 2010 ett parkeringsdäck på fastigheterna 52:3, 52:6, 56:24 och 56:37. Bostadsrättsföreningen har tecknat ett nyttjanderättsavtal med kommunen på 50 år avseende 55 parkeringsplatser under tak. På föreningens fastighet finns 6 parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 m²
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 242
6	p-platser	0
55	p-platser (i Boden Kommuns parkeringsdäck)	0
Totalt 157 objekt		6 242

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 33 st 2 rok, 16 st 3 rok, 15 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erja Tallus	Ordförande	2023-08-14	
Folke Söderström	Ledamot	2024-06-19	
Åke Lindström	Ledamot	2014-06-25	2024-06-19
Karin Lindholm	Ledamot	2016-05-11	
Katarina Skoog	Ledamot	2023-08-14	
Maria Larsson	Ledamot utsedd av HSB Norr	2024-06-19	
Maria Sundbom	Ledamot	2023-08-14	2024-06-19
Anna Björk	Ledamot utsedd av HSB Norr	2024-05-22	2024-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erja Tallus, Folke Söderström och Katarina Skoog.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erja Tallus, Folke Söderström, Karin Lindholm och Katarina Skoog.

Revisorer har varit: Ulf Eriksson med Anna Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Helena Nordvall (sammankallande) och Stefan Bokvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar. Föreningsstämman beslutade i andra läsningen att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +7% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2024.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningens fritidskommitté har under året anordnat julfest, våffeldag, semmeldag, trivselträffar och fika till medlemsmöten. Delar av styrelsen har deltagit i projekt med kommunen angående avfallsslag för återvinning. Vidare har det hållits utbildningar för styrelsemedlemmar via HSB i styrelsearbete, ekonomi, juridik samt specificka utbildningar för ordförande och sekreterare.



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1989	Ombyggnad fasad
1990	Markanläggning
1997	Ombyggnad fönster
1999	Bastu
2002	Ombyggnad av förråd till samlingssal (Cedersalen)
2004	Bredband
2010	Nyttjanderättsavtal parkeringsdäck
2011	Nya maskiner till tvättstugor
2013	Nytt trallgolv på takterrasserna
2014	Två manglar, byte bastuaggregat
2015	Ny värmeundercentral, nya hissar, renoverad bastu, asfalterad gångväg till garage
2016	Byte av ventilation och nya köksfläktar, ny LED-belysning i trapphus, ny tvättmaskin i hus 18, nytt bastuaggregat, kinahattar på tak med livlinefästen
2017	Inklädnad av ventilationsrör i lägenhet, installerat DHC i undercentral
2019	Renovering/ombyggnation av gästlägenhet, målning kretsloppsstugan. renovering tre badrum
2020	Närvarostyrd belysning, tvättstugeutrustning
2022	Nya lägenhetsdörrar, nytt entrétag hus 18, stamrenovering genom relining
2023	Nya entrédörrar

Under året har föreningen installerat dörrautomatik samt bytt belysning i entréerna.

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

Målning av entréer, nya postboxar, renovering av bastu samt elstolpar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 10 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	189	155	136	145	134
Skuldsättning, kr/kvm	2 139	2 191	2 242	2 187	2 243
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 139	2 191	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	206	189	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	661	629	605	582	560
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	724	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 389	3 949	3 811	3 668	3 529
Resultat efter finansiella poster, tkr	327	34	59	342	171
Soliditet, %	40	38	38	38	36

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	337 800	0	0	337 800
Underhållsfond, kr	3 118 829	0	-5 171	3 113 658
S:a bundet eget kapital, kr	3 456 629	0	-5 171	3 451 458
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 102 498	34 109	5 171	6 141 778
Årets resultat, kr	34 109	-34 109	327 062	327 062
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 136 607	0	332 233	6 468 840
S:a eget kapital, kr	9 593 236	0	327 062	9 920 298

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 33 000 kr samt ianspråktagande skett med 38 171 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	6 136 607
Årets resultat, kr	327 062
Reservation till underhållsfond, kr	-33 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	38 171
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 468 840

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 468 840
------------------------------------	------------------

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	4 388 741	3 976 882
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 474	30 567
Summa Rörelseintäkter		4 517 215	4 007 449
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 587 653	-2 539 940
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 937	-119 829
Personalkostnader	Not 6	-469 940	-341 927
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-816 528	-814 219
Summa Rörelsekostnader		-4 049 059	-3 815 915
Rörelseresultat		468 156	191 534
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 959	24 765
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 054	-182 190
Summa Finansiella poster		-141 095	-157 425
Resultat efter finansiella poster		327 062	34 109
Resultat före skatt		327 062	34 109
Årets resultat		327 062	34 109

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	Not 8	3 600 000	3 700 000
<i>Summa Immateriella anläggningstillgångar</i>		3 600 000	3 700 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	18 707 106	19 419 625
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	4 009
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		18 707 106	19 423 634
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		22 307 606	23 124 134

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 878	1 728
Aktuell skattefordran		774	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	478 869	913 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	116 792	122 585
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		599 313	1 037 720
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 193 652	1 018 872
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 193 652	1 018 872
Summa Omsättningstillgångar		2 792 965	2 056 591
Summa Tillgångar		25 100 571	25 180 725

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	337 800	337 800
Fond för yttre underhåll	3 113 658	3 118 828
Summa Bundet eget kapital	3 451 458	3 456 628

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 141 779	6 102 499
Årets resultat	327 062	34 109
Summa Fritt eget kapital	6 468 840	6 136 608

Summa Eget kapital	9 920 298	9 593 236
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 046 250	13 354 045
Summa Långfristiga skulder		6 046 250	13 354 045

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 307 795	321 300
Leverantörsskulder		152 145	116 032
Skatteskulder		0	12 459
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 130 362	1 271 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	543 720	512 573
Summa Kortfristiga skulder		9 134 023	2 233 444

Summa Skulder		15 180 273	15 587 489
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		25 100 571	25 180 725
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	468 156	191 534
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	816 528	814 220
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	816 528	814 220
Erhållen ränta	36 959	24 765
Erlagd ränta	-178 412	-182 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 143 232	847 970
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 638	-4 022
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-85 558	112 875
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-81 920	108 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 061 311	956 823
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-275 073
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-275 073
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-321 300	-321 300
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-321 300	-321 300
Årets kassaflöde	740 011	360 450
Likvida medel vid årets början	1 918 352	1 557 902
Likvida medel vid årets slut	2 658 363	1 918 352



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	4534 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*	4 124 928	3 928 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	190 704	190 704
	Hyror förbrukningsbaserad	18 974	12 351
	Övriga primära intäkter	55 210	52 022
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 389 816	4 183 877
	Hysesbortfall	-1 075	-860
	Avsatt till inre fond	0	-206 135
	<i>Summa</i>	-1 075	-206 995
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 388 741	3 976 882

* I årsavgifter ingår avgifter bostäder, kall- och varmvatten, värme, el, bredband och kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	128 474	30 567
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	128 474	30 567

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-310 308	-373 823
	Snö och halk-bekämpning	-92 712	-95 760
	Reparationer	-136 963	-86 090
	Planerat underhåll	-38 171	-118 158
	El	-363 643	-338 490
	Uppvärmning	-577 651	-562 572
	Vatten	-347 584	-278 693
	Sophämtning	-91 257	-107 956
	Fastighetsförsäkring	-60 797	-55 269
	Kabel-TV och bredband	-247 151	-247 061
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-140 400	-140 400
	Förvaltningsavtalskostnader	-181 015	-132 567
	Övriga driftkostnader	0	-3 100
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 587 653	-2 539 940

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 706	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 168	-1 555
	Administrationskostnader	-29 461	-10 939
	Extern revision	-14 250	-18 750
	Konsultkostnader	-21 791	0
	Medlemsavgifter	-32 800	-32 800
	Föreningsverksamhet	-55 052	-45 818
	Övriga förvaltningskostnader	-6 709	-9 967
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-174 937	-119 829

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode förtroendevalda	-106 006	-106 050
	Revisionsarvode	-3 150	-3 150
	Övriga arvoden*	-311 231	-186 656
	Sociala avgifter	-49 553	-40 822
	Övriga personalkostnader	0	-5 249
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-469 940	-341 927

* I övriga arvoden ingår arvode för administration, lokalvård, fastighetsskötsel samt arvoden till övriga uppdrag såsom fritidskommitté, trädgårdsgrupp och ansvar för gästlägenhet. Under året har föreningen sagt upp avtal gällande lokalvård och fastighetsskötsel och istället utfört dessa uppdrag själva, vilket medfört att föreningens personalkostnader har ökat.

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 immateriella anläggningstillgång	-100 000	-100 000
	Avskrivningar på byggnader	-712 519	-707 347
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 009	-6 872
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-816 528	-814 219

Not 8	Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde nyttjanderättsavtal parkeringsdäck	5 000 000	5 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 000 000	5 000 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 300 000	-1 200 000
	Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 400 000	-1 300 000
	<i>Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar</i>	3 600 000	3 700 000
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 200 350	30 925 277
	Ingående anskaffningsvärde mark	402 246	402 246
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	82 788	82 788
	Årets investeringar	0	275 073
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 685 384	31 685 384
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 265 759	-11 558 411
	Årets avskrivningar	-712 519	-707 348
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 978 278	-12 265 759
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 707 106	19 419 625
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 800 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	46 800 000	46 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 351 000	15 351 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 351 000	15 351 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	204 949	204 949
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	204 949	204 949
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-200 940	-194 068
	Årets avskrivningar	-4 009	-6 872
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-204 949	-200 940
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	4 009
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	464 711	899 480
	Övriga fordringar	14 158	13 927
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	478 869	913 407
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	54 985	60 797
	Förutbetald kabel-TV	25 794	25 788
	Förutbetalt bredband	36 000	36 000
	Periodisering moms	13	0
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	116 792	122 585
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handkassa	14	150
	Konto hos SBAB	2 189 438	1 005 295
	Swishkonto	4 200	13 427
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 193 652	1 018 872

Not 14 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	1,29%	2025-03-01	1 970 875	47 780
Handelsbanken	0,9%	2025-12-01	5 175 920	112 520
Handelsbanken	1,75%	2027-03-01	1 559 750	51 000
Handelsbanken	1,64%	2030-03-01	4 647 500	110 000
			13 354 045	321 300

Långfristig del	6 046 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	161 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 146 795
Kortfristig del	7 307 795
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	321 300
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 285 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	4 097 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,31%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	47 242	45 058
Inre fond	1 076 045	1 215 314
Övriga kortfristiga skulder	7 075	10 708
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 130 362	1 271 080

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	361 090	349 670
Upplupna arvoden	43 513	18 200
Upplupna räntekostnader	14 557	14 915
Övriga upplupna kostnader	124 560	129 788
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	543 720	512 573

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 Cederroten i Boden, org.nr. 798500-1101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Cederroten 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. Revisorenas 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 Brf Cederroten 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

Ulf Eriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ERJA TALLUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 15:31:46



KJELL FOLKE MAU SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 22:09:00



KATARINA SKOOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 13:00:55



MARIA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 07:49:12



KARIN LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 10:23:50



ULF ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:46:39



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:42:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ULF ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:47:41



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:38:52



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.