



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ägir i Boden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ägir i Boden med säte i BODEN org.nr. 798500-1408 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 1973. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Boden kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Boden 50:5	1974-01-01	1974

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar 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 m ²
7	lokaler (hyresrätt)	56
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 638
62	garageplatser	992
30	p-platser	0
3	husvagnsplatser	0
Totalt 195 objekt		7 686

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 39 st 2 rok, 39 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Catarina Forsberg	Ordförande	2022-06-13	
Carina Holmström	Ledamot	2017-05-24	
Elisabeth Nilsson	Ledamot	2022-06-13	
Gunilla Nordlander	Ledamot	2021-06-09	2025-02-18
Lars Johansson	Ledamot	2023-06-26	
Elisabeth Valdemarsson	Ledamot	2019-05-07	
Hannes Thun	Ledamot	2023-06-26	
Karl Erik Hansson	Suppleant	2024-05-24	
Tomas Kristiansson	Suppleant	2023-06-26	2024-05-24
Roger Häggström	Suppleant	2022-06-13	2024-05-24
Richard Olofsson	Suppleant	2024-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Catarina Forsberg, Hannes Thun, Lars Johansson och Elisabeth Nordlander.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabeth Nilsson och Catarina Forsberg.

Revisorer har varit: Hans Mörtberg med Anders Holmström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Holmström (sammankallande) och Eva Stenberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-17.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
1996	Ventilation
2001	Ombyggnad garage
2004	Nybyggnad garage, bredband
2008	Fönsterbyte
2009	Ombyggnad ventilation
2010	Ommålning garageportar
2011	Nytt miljöhus samt två nya torkskåp
2012	Lagning av asfaltytor
2013	Renovering och målning av balkonger
2014	Målning och byte av golvmattor i två tvättstugor samt byte staket runt lekplatser
2015	Reparation av avloppsledningar
2016	Förvärv av tomten
2017	Planering av mark samt asfaltering
2018	Byte av värmekulvert, målat i gemensamma utrymmen, ny tvättmaskin och torktumlare
2020	8st nya garagedörrar, ny grillplats med utegrill
2021	Relining, upprustning lekplats, bygge grillplats samt lagning stuprörsavlopp
2022	Nya garage, entrépartier och hängrännor
2023	Byte värmeväxlare
2024	Påbörjat byte av lägenhetsdörrar

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

Färdigställande av projekt byte lägenhetsdörrar samt översyn IMD el.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 126.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	144	144	50	47	64
Skuldsättning, kr/kvm	1 327	1 390	1 786	1 853	756
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 537	1 604	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	190	182	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	650	610	575	562	548
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	602	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 623	4 393	4 153	3 771	3 798
Resultat efter finansiella poster, tkr	606	410	541	26	647
Soliditet, %	54	53	50	47	67

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	483 000	0	0	483 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 559 664	0	2 562	5 562 226
S:a bundet eget kapital, kr	6 042 664	0	2 562	6 045 226
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 512 491	409 904	-2 562	7 919 832
Årets resultat, kr	409 904	-409 904	606 109	606 109
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 922 395	0	603 547	8 525 941
S:a eget kapital, kr	13 965 059	0	606 109	14 571 167

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 11 000 kr samt ianspråktagande skett med 8 438 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	7 922 395
Årets resultat, kr	606 109
Reservation till underhållsfond, kr	-11 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 438
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 525 942

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 525 942

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 622 825	4 398 293
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 150	7 856
Summa Rörelseintäkter		4 628 975	4 406 149
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 992 385	-2 937 705
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 817	-107 097
Personalkostnader	Not 6	-207 958	-171 699
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-493 111	-630 108
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-214
Summa Rörelsekostnader		-3 811 270	-3 846 824
Rörelseresultat		817 705	559 325
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 386	602
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-215 982	-150 023
Summa Finansiella poster		-211 596	-149 421
Resultat efter finansiella poster		606 109	409 904
Resultat före skatt		606 109	409 904
Årets resultat		606 109	409 904



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	25 089 074	25 582 184
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	1 029 000	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		26 118 074	25 582 184

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

26 118 574 25 582 684

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 014	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	930 918	747 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	42 466	157 469
Summa Kortfristiga fordringar		978 398	906 738

Kassa och bank

Kassa och bank		36 114	21 566
Summa Kassa och bank		36 114	21 566

Summa Omsättningstillgångar

1 014 512 928 304

Summa Tillgångar

27 133 085 26 510 988



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		483 000	483 000
Fond för yttre underhåll	Not 15	5 562 226	5 559 664
Summa Bundet eget kapital		6 045 226	6 042 664

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 919 832	7 512 491
Årets resultat		606 109	409 904
Summa Fritt eget kapital		8 525 941	7 922 395

Summa Eget kapital		14 571 167	13 965 059
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 801 250	7 312 500
Summa Långfristiga skulder		4 801 250	7 312 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 398 750	3 332 500
Leverantörsskulder		502 086	58 057
Skatteskulder		347	14 361
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 271 697	1 240 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	587 789	587 638
Summa Kortfristiga skulder		7 760 668	5 233 429

Summa Skulder		12 561 918	12 545 929
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		27 133 085	26 510 988
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	817 705	559 325
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	493 111	630 108
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	493 111	630 108
Erhållen ränta	4 386	602
Erlagd ränta	-215 522	-149 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 099 679	1 040 358
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	113 891	-16 679
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	460 529	53 581
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	574 419	36 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 674 099	1 077 260
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 029 000	-857 510
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 029 000	-857 510
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-445 000	-1 245 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-445 000	-1 245 000
Årets kassaflöde	200 099	-1 025 249
Likvida medel vid årets början	749 351	1 774 600
Likvida medel vid årets slut	949 450	749 351



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	4 538 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	4 291 428	4 048 704
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	24 293	23 160
	Årsavgifter lokaler	0	0
	Hyror lokaler	10 800	10 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	440 400	440 400
	Hyror förbrukningsbaserad	316	0
	Övriga primära intäkter	62 484	68 525
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 829 721	4 591 589
	Hyresbortfall	-31 900	-18 300
	Avsatt till inre fond	-174 996	-174 996
	<i>Summa</i>	-206 896	-193 296
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 622 825	4 398 293

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, kabel-tv och bostadsrättstillägg.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	6 150	7 856
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 150	7 856

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokålvård och samfälligheter	-471 120	-385 224
	Snö och halk-bekämpning	-140 015	-148 289
	Reparationer	-82 556	-190 460
	Planerat underhåll	-8 438	-66 457
	Försäkringsskador	-124 227	-7 549
	EI	-215 392	-209 900
	Uppvärmning	-888 711	-891 422
	Vatten	-353 585	-294 924
	Sophämtning	-87 961	-65 546
	Fastighetsförsäkring	-115 185	-101 935
	Kabel-TV och bredband	-157 189	-157 101
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-137 970	-137 970
	Förvaltningsavtalskostnader	-210 037	-280 928
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 992 385	-2 937 705

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	-7 086	-1 433
	Administrationskostnader	-19 790	-18 291
	Extern revision	-15 550	-13 375
	Medlemsavgifter	-31 900	-31 900
	Föreningsverksamhet	-26 649	-21 385
	Övriga förvaltningskostnader	-16 842	-20 713
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-117 817	-107 097
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-162 100	-134 950
	Revisionsarvode	-6 000	-5 500
	Löner och övriga ersättningar	0	-174
	Sociala avgifter	-39 858	-31 075
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-207 958	-171 699
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	-493 111	-629 839
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-269
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-493 111	-630 108
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-214
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-214
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	3 855	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	531	602
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 386	602

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-214 999	-150 023
	Övriga räntekostnader	-983	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-215 982	-150 023
Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 175 724	28 367 636
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 599 625	6 599 625
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	47 956	47 956
	Årets investeringar	0	857 724
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-49 635
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	35 823 305	35 823 306
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 241 121	-9 660 703
	Årets avskrivningar	-493 111	-629 839
	Årets utrangeringar	0	49 420
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 734 232	-10 241 122
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 089 074	25 582 184
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 481 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	481 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	9 416 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	416 000	0
	<i>Summa</i>	43 897 000	43 897 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 407 000	12 407 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 407 000	12 407 000
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	1 029 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 029 000	0

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

913 336

727 785

Övriga fordringar

17 582

20 171

Summa Övriga fordringar

930 918

747 956

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

42 466

157 469

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

42 466

157 469

Not 15	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

5 562 226

5 559 664

Summa Fond för yttre underhåll

5 562 226

5 559 664

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,05%	2025-03-28	2 887 500	175 000
Swedbank	1,45%	2027-11-25	1 760 000	80 000
Swedbank	1,38%	2026-11-25	1 760 000	80 000
Swedbank	4,21%	2027-06-23	1 496 250	55 000
Swedbank	1,0%	2025-06-18	2 296 250	55 000
			10 200 000	445 000

Långfristig del

4 801 250

Nästa års amortering av långfristig skuld

215 000

Lån som ska konverteras inom ett år

5 183 750

Kortfristig del

5 398 750

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

445 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 780 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,19%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

90 288

73 210

Inre fond

1 176 476

1 163 215

Övriga kortfristiga skulder

4 933

4 448

Summa Övriga skulder

1 271 697

1 240 873

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	372 484	377 573
	Upplupna räntekostnader	1 866	1 406
	Övriga upplupna kostnader	213 439	208 659
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	587 789	587 638

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 Ägir i Boden, org.nr. 798500-1408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ägir 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. 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 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 Ägir 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

Hans Mörtberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

CATARINA FORSBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:48:17



HANNES THUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 07:05:15



ELISABETH VALDEMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 22:31:18



LARS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 15:25:42



CARINA HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 15:12:59



ELISABETH NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 15:19:44



RICHARD OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 22:36:55



HANS ARNOLD MÖRTBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:05:58



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:35:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

HANS ARNOLD MÖRTBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:09:25



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:33:03



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 föreningsstämmans 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.