



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Talgoxen i Boden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Talgoxen i Boden med säte i BODEN org.nr. 798500-0483 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Boden kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Talgoxen 22	1951-01-01	1951

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
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 533
Totalt 21 objekt		1 533

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Boden Boden GA:6	G:A		1/2	Parkeringsanläggning i Samfällighetsföreningen Bromsen

Totalt 1 objekt

Bostadsrättsföreningen är en del av Samfällighetsföreningen Bromsen där föreningen tillsammans med bostadsrättsföreningen Sanden samnyttjar 30 bilmotorvärmplatser som samfälligheten förvaltar.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Hans B Nilsson	Ordförande	2023-07-11
Ivan Hubert Hällgren	Ledamot	2023-07-11
Ulf Lindström	Ledamot	2020-09-24
Jenny Ulla Mari Törnblom	Ledamot	2020-07-09
Birgitta Johansson	Suppleant	2022-06-13
Maiden Karlberg	Suppleant	2023-07-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans B Nilsson och Ivan Hubert Hällgren samt för suppleanter Birgitta Johansson och Maiden Karlberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans B Nilsson och Jenny Ulla Mari Törnblom.

Revisorer har varit: Erik Hjortborg vald av föreningen och Sara Lundgren utsedd av Boden Kommun, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Birgitta Johansson (sammankallande) och Gun-Marie Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. På stämman behandlades motion gällande generösare villkor för andrahandsuthyrning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en egenframtagen underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Föreningens underhållsplan saknar beräkning för planenlig avsättning. Avsättning till föreningens underhållsfond görs enligt beslutat belopp av styrelsen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-18.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
1989	Byte vatten- och avloppsledningar, helrenovering badrum, nya portar, nytt tak över balkonger på 3:e vån
1992	Byte till 3-glasfönster, nya balkonger, tilläggsisolering
1997	Dränering av fastigheten
2002	Brotak över entréerna
2003	Helrenovering av bastun, bredbandsindragning
2004	Byte av varmvattenväxlare och byte styrsystem för värme- och varmvatten
2007	Installation kodlås
2008	Nya tvättmaskiner, isolering vind 33:an, inglasning balkonger
2009	Nybyggt relaxrum intill bastun
2010	Slipning och målning golv i samlingslokal, bjälklagsisolering
2011	Ommurning källartrapp baksida hus
2012	Målning av murade väggar
2013	Ny tvättmaskin, rörförnyelse bef uppsamlingsledning bottenplatta
2014	Byte av pumpvärmesystem och installation av Bauer watertechnology
2017	Bastuaggregat, byte av fläktar, tak
2018	Byte expansionskärl
2021	Byggt altan/soldäck
2022	Byte takfläkt och avfuktare
2023	Byte tvättmaskin och mangel, ny avfuktare i torkrum samt uppfräschning av ytor i bastu/relax
2024	Byte värmväxlare

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

Byte av ytterdörrar/entrépartier, byte centrifug i tvättstuga, målning tak i torkrum samt underhåll av fasaden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	138	126	151	118	130
Skuldsättning, kr/kvm	282	290	298	305	313
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	282	290	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	1	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	218	199	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	593	566	556	542	542
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	597	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	916	869	847	810	806
Resultat efter finansiella poster, tkr	73	-15	109	86	102
Soliditet, %	81	79	79	77	77

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	43 155	0	0	43 155
Upplåtelseavgifter, kr	78 370	0	0	78 370
Underhållsfond, kr	982 353	0	63 750	1 046 103
S:a bundet eget kapital, kr	1 103 878	0	63 750	1 167 628
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 081 761	-14 964	-63 750	2 003 047
Årets resultat, kr	-14 964	14 964	73 473	73 473
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 066 797	0	9 723	2 076 520
S:a eget kapital, kr	3 170 675	0	73 473	3 244 148

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 36 250 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 066 797
Årets resultat, kr	73 473
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	36 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 076 520

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 076 520

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	915 555	871 596
Summa Rörelseintäkter		915 555	871 596
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-656 252	-694 875
Övriga externa kostnader	Not 4	-40 323	-32 397
Personalkostnader	Not 5	-56 439	-58 458
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-101 748	-108 732
Summa Rörelsekostnader		-854 763	-894 462
Rörelseresultat		60 792	-22 865
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	17 278	11 957
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 597	-4 056
Summa Finansiella poster		12 681	7 901
Resultat efter finansiella poster		73 473	-14 964
Resultat före skatt		73 473	-14 964
Årets resultat		73 473	-14 964



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	2 774 071	2 875 819
Summa Materiella anläggningstillgångar		2 774 071	2 875 819

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		2 774 571	2 876 319
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 212 957	611 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	24 916	33 896
Summa Kortfristiga fordringar		1 237 873	647 063

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	500 000

Summa Omsättningstillgångar		1 237 873	1 147 063
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		4 012 444	4 023 382
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 13	121 525	121 525
Fond för yttre underhåll		1 046 103	982 353
Summa Bundet eget kapital		1 167 628	1 103 878

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 003 047	2 081 761
Årets resultat		73 473	-14 964
Summa Fritt eget kapital		2 076 520	2 066 797

Summa Eget kapital		3 244 148	3 170 675
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	420 328	0
Summa Långfristiga skulder		420 328	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 000	444 328
Leverantörsskulder		14 074	55 598
Skatteskulder		382	3 363
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	183 756	218 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	137 756	130 982
Summa Kortfristiga skulder		347 968	852 707

Summa Skulder		768 296	852 707
---------------	--	---------	---------

Summa Eget kapital och skulder		4 012 444	4 023 382
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	60 792	-22 865
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	101 748	108 732
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	101 748	108 732
Erhållen ränta	21 978	7 257
Erlagd ränta	-3 871	-4 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	180 647	89 059
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 099	-3 808
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-73 137	21 931
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-67 038	18 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	113 609	107 183
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-39 875
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-39 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-12 000	-12 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 000	-12 000
Årets kassaflöde	101 609	55 308
Likvida medel vid årets början	1 106 344	1 051 036
Likvida medel vid årets slut	1 207 953	1 106 344



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.

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	1 413 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 placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats. Alla kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen, vilket är en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning, där

endast kortfristiga placeringar med en bindningstid på tre månader ingick. Även föregående år är ändrat. Detta innebär en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning och är kopplat till bytet av system för upprättande av årsredovisning

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	894 708	852 108
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	15 120	15 120
	Övriga primära intäkter	5 727	4 368
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	915 555	871 596
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	915 555	871 596

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten samt värme.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-115 356	-112 941
	Reparationer	-18 033	-34 878
	Planerat underhåll	-36 250	-99 782
	Försäkringsskador	-4 612	0
	EI	-26 440	-25 978
	Uppvärmning	-221 487	-209 232
	Vatten	-86 965	-69 642
	Sophämtning	-33 679	-33 545
	Fastighetsförsäkring	-24 892	-22 631
	Kabel-TV och bredband	-17 216	-16 704
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-26 487	-26 487
	Förvaltningsavtalskostnader	-44 836	-43 055
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-656 252	-694 875

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	-4 092	-3 798
	Administrationskostnader	0	-849
	Extern revision	-17 315	-11 750
	Medlemsavgifter	-10 300	-10 300
	Föreningsverksamhet	-5 402	-3 200
	Övriga förvaltningskostnader	-3 214	-2 500
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-40 323	-32 397

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-25 600	-28 900
	Revisionsarvode	-800	-800
	Övriga arvoden	-23 000	-21 000
	Löner och övriga ersättningar	0	0
	Sociala avgifter	-7 039	-7 758
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-56 439	-58 458
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	-101 748	-108 732
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-101 748	-108 732
Not 7	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 placeringar	17 072	11 856
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	206	101
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	17 278	11 957
Not 8	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	-4 597	-3 968
	Övriga räntekostnader	0	-88
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 597	-4 056

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 138 160	6 098 285
	Ingående anskaffningsvärde mark	25 840	25 840
	Årets investeringar	0	39 875
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 164 000	6 164 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 288 182	-3 179 450
	Årets avskrivningar	-101 748	-108 732
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 389 930	-3 288 182
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 774 071	2 875 819
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 029 000	2 029 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	8 829 000	8 829 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	2 143 900	2 143 900
	Varav i eget förvar	-2 084 900	-2 084 900
	<i>Ställda säkerheter</i>	59 000	59 000
	Föreningen har kommunal borgen		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 207 953	606 344
	Övriga fordringar	5 004	5 510
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 212 957	611 854
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	4 700
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 916	29 196
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	24 916	33 896
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	500 000

Not 13	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	1 046 103	982 353
--------------------------	-----------	---------

<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 046 103	982 353
---------------------------------------	------------------	----------------

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>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek	2,99%	2028-12-01	432 328	12 000
			432 328	12 000

Långfristig del	420 328
-----------------	---------

Nästa års amortering av långfristig skuld	12 000
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	0
-------------------------------------	---

Kortfristig del	12 000
-----------------	--------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	12 000
---	--------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	48 000
--	--------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,99%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

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

Övriga skulder

Källskatt	24 309	24 768
-----------	--------	--------

Inre fond	159 267	193 668
-----------	---------	---------

Övriga kortfristiga skulder	180	0
-----------------------------	-----	---

<i>Summa Övriga skulder</i>	183 756	218 436
-----------------------------	----------------	----------------

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	90 651	85 985
---------------------------------	--------	--------

Upplupna räntekostnader	1 041	315
-------------------------	-------	-----

Övriga upplupna kostnader	46 064	44 682
---------------------------	--------	--------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	137 756	130 982
---	----------------	----------------

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 Talgoxen i Boden, org.nr. 798500-0483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Talgoxen i Boden för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas 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 Talgoxen 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Hjortborg
Av föreningen vald revisor

Sara Lundgren
Av Boden Kommun utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

HANS B NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 10:14:41



JENNY ULLA MARI TÖRNBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 09:46:30



IVAN HUBERT HÄLLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 19:04:26



ULF LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 18:52:13



ERIK HJORTBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 20:51:01



SARA MARIA LUNDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 07:31:49



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 14:41:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ERIK HJORTBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 20:48:43



SARA MARIA LUNDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 07:33:46



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 14:40:38



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.