



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hägnan i Boden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hägnan i Boden med säte i BODEN org.nr. 716415-9191 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheter belägna i kv. Svartbyn 1:358 i Boden kommun. Kvarterslokalen Tregården samäger och förvaltar föreningen tillsammans för bostadsrättsföreningen Slätterängen och bostadsrättsföreningen Bonden.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svartbyn 1:358	1990-01-01	1990
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 634
8	p-platser	0
Totalt 38 objekt		2 634

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 12 st 3 rok, 12 st 4 rok.
I upplåtelsen ingår en garageplats per lägenhet.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell Isaksson	Ordförande	2019-05-16	
Aila Harms	Ledamot	2019-05-16	
Anneli Utterström	Ledamot	2017-06-28	
Åsa Åström	Ledamot	2024-06-14	
Carola Nilsson	Ledamot	2019-05-16	
Carin Harwing Modén	Ledamot	2023-06-27	2024-06-12
Henrik Isaksson	Ledamot	2022-06-03	
Knut Andersson	Suppleant	2022-06-03	
Marianne Fahlén	Suppleant	2021-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Isaksson, Aila Harms, Carola Nilsson och Marianne Fahlén.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Isaksson, Aila Harms och Carola Nilsson.

Revisorer har varit: Annika Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Max Hemström (sammankallande) och Elvira Hemström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2024-09-12.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
2006	Målning fasader
2010	Fjärrvärmeinstallation, nytt bastuaggregat i kv.gård, snörasskydd och rep av plåttak
2011	Borttagning av pilträd
2012	Beskärning av buskar, byte räcke kvartersgård
2013	Målning av två huskroppar (stackv. 37-43, 55-61), snörasskydd, tak- och väggstegar, hängrännor och stuprör garage
2015	Indragning av fiberkabel med tillgång till tv, bredband och IP-telefoni samt trädgård
2016	Snörasskydd samt målning av parkeringsplatser
2017	Monterat fläktar i grunden
2018	Nya snörasskydd samt asfaltering
2019	Asfaltering, upprustning av lekplats samt målning av garage, soprum och boda
2020	Nya garageportar i samtliga garage
2022	Byte fläktaggregat i lägenheter och kvartersgård, renovering kvartersgård samt underhållsarbete på 4:ornas balkonger
2023	Färdigställt renovering kvartersgård, asfaltering stackv. 37-51 och framför garagedörrar samt målat om och bytt virke på balkonger
2024	Rensat och reparerat hängrännor, reparerat takrasskydd, borttagning av träd, fuktbesiktning av kryppgrund samt bytt duschblandare och vattenkranar kvartersgård.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Underhållsarbete kryppgrund
start 2025	Målning fasader
2027	Kitning av fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 270 008	0	0	1 270 008
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	971 193	0	33 442	1 004 635
S:a bundet eget kapital, kr	2 241 201	0	33 442	2 274 643
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 666 675	77 773	-33 442	2 711 006
Årets resultat, kr	77 773	-77 773	273 151	273 151
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 744 448	0	239 709	2 984 157
S:a eget kapital, kr	4 985 649	0	273 151	5 258 800

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 83 000 kr samt ianspråktagande skett med 49 558 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	2 744 448
Årets resultat, kr	273 151
Reservation till underhållsfond, kr	-83 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	49 558
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 984 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 984 157

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 286 100	2 061 156
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 175	56 160
Summa Rörelseintäkter		2 328 275	2 117 316
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 011 072	-1 127 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 614	-61 365
Personalkostnader	Not 6	-71 775	-72 894
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-510 305	-510 305
Summa Rörelsekostnader		-1 634 766	-1 771 911
Rörelseresultat		693 509	345 405
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 533	23 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-445 891	-291 037
Summa Finansiella poster		-420 358	-267 633
Resultat efter finansiella poster		273 151	77 773
Resultat före skatt		273 151	77 773
Årets resultat		273 151	77 773

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	21 182 613	21 692 918
Summa Materiella anläggningstillgångar		21 182 613	21 692 918

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		21 183 113	21 693 418
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		8 369	455
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	581 024	585 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	43 240	48 334
Summa Kortfristiga fordringar		632 633	634 627

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	814 309	789 224
Summa Kassa och bank		814 309	789 224

Summa Omsättningstillgångar		1 446 942	1 423 851
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		22 630 055	23 117 269
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 14	1 270 008	1 270 008
Fond för yttre underhåll		1 004 635	971 193
Summa Bundet eget kapital		2 274 643	2 241 201

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 711 006	2 666 675
Årets resultat		273 151	77 773
Summa Fritt eget kapital		2 984 157	2 744 448

Summa Eget kapital		5 258 800	4 985 649
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 019 248	11 992 505
Summa Långfristiga skulder		9 019 248	11 992 505

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 013 257	5 760 384
Leverantörsskulder		17 023	27 487
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	36 766	31 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	284 960	319 329
Summa Kortfristiga skulder		8 352 006	6 139 114

Summa Skulder		17 371 254	18 131 619
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		22 630 055	23 117 269
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	693 509	345 406
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	510 305	510 305
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	510 305	510 305
Erhållen ränta	25 533	23 404
Erlagd ränta	-466 048	-259 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	763 299	619 911
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 898	-14 425
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-17 388	30 623
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-27 286	16 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	736 013	636 109
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-720 384	-690 384
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-720 384	-690 384
Årets kassaflöde	15 629	-54 275
Likvida medel vid årets början	1 325 779	1 380 054
Likvida medel vid årets slut	1 341 408	1 325 779



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	14 826 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	2 111 040	1 884 888
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	7 322	0
	Hyror parkeringsplatser	16 800	16 800
	Hyror förbrukningsbaserad	122 993	134 217
	Hyror informationsöverföring	34 350	29 340
	Övriga primära intäkter	1 995	4 111
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 294 500	2 069 356
	Hyresbortfall	-8 400	-8 200
	<i>Summa</i>	-8 400	-8 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 286 100	2 061 156

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	42 175	56 160
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	42 175	56 160

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-130 276	-60 528
	Snö och halk-bekämpning	-75 770	-81 360
	Reparationer	-139 686	-133 909
	Planerat underhåll	-49 558	-261 032
	Försäkringsskador	-3 719	0
	EI	-54 648	-46 712
	Uppvärmning	-287 269	-274 305
	Vatten	-4 133	-3 304
	Sophämtning	-53 608	-45 904
	Fastighetsförsäkring	-61 433	-59 971
	Kabel-TV och bredband	-35 366	-31 941
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-39 756	-47 670
	Förvaltningsavtalskostnader	-75 850	-80 711
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 011 072	-1 127 346

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	-4 952	-3 224
	Administrationskostnader	-1 812	0
	Extern revision	-16 675	-11 625
	Medlemsavgifter	-13 000	-13 000
	Föreningsverksamhet	-3 139	-2 608
	Övriga förvaltningskostnader	-2 034	-30 908
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-41 614	-61 365
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-55 300	-56 200
	Sociala avgifter	-13 475	-13 694
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-71 775	-72 894
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	-510 305	-510 305
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-510 305	-510 305
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	25 085	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	448	23 404
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	25 533	23 404
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-445 335	-291 037
	Övriga räntekostnader	-556	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-445 891	-291 037

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	1 004 635	971 193
--------------------------	-----------	---------

<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 004 635	971 193
---------------------------------------	------------------	----------------

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Swedbank	1,07%	2026-02-25	5 396 566	125 000
----------	-------	------------	-----------	---------

Swedbank	2,67%	2027-04-23	3 056 938	185 268
----------	-------	------------	-----------	---------

Swedbank	2,79%	2028-04-25	700 000	40 000
----------	-------	------------	---------	--------

Swedbank	3,2%	2028-05-25	282 476	66 464
----------	------	------------	---------	--------

Swedbank	2,56%	2025-02-28	5 040 000	120 000
----------	-------	------------	-----------	---------

Swedbank	1,16%	2025-09-25	2 556 525	183 652
----------	-------	------------	-----------	---------

17 032 505	720 384
-------------------	----------------

Långfristig del	9 019 248
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	416 732
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	7 596 525
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	8 013 257
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	720 384
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 881 536
--	-----------

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

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,92%
------------------------------------	-------

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

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

Övriga skulder

Momsskuld	0	0
-----------	---	---

Källskatt	30 965	31 454
-----------	--------	--------

Övriga kortfristiga skulder	5 801	460
-----------------------------	-------	-----

<i>Summa Övriga skulder</i>	36 766	31 914
-----------------------------	---------------	---------------

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	179 826	183 683
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	44 108	64 265
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	61 026	71 381
---------------------------	--------	--------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	284 960	319 329
---	----------------	----------------

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 Hägnan i Boden, org.nr. 716415-9191

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 Hägnan 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

Annika Johansson
Av föreningen vald revisor

Sara Maria Lundgren
Av Boden Kommun utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

KJELL ISAKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 21:17:36



CAROLA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:21:17



AILA HARMS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 19:33:46



ANNELI UTTERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 19:09:30



HENRIK ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:02:45



ÅSA ÅSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:21:03



ANNIKA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 21:16:28



SARA MARIA LUNDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 07:43:50



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:24:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNIKA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 05:45:12



SARA MARIA LUNDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:19:00



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:24:03



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 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.