



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 148 kr/kvm	 Investeringsbehov 7 948 kr/kvm	 Skuldsättning 2 596 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 203 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 804 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
148 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet under året har varit lägre än föregående år. Det beror bland annat på ökade reparations- och räntekostnader. Styrelsen anser fortsatt att sparandet är på en rimlig nivå i förhållande till föreningens övriga förutsättningar.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
7 948 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har en väl genomarbetad underhålls- och investeringsplan. Några åtgärder har föreningen valt att lägga ut på lite längre tid för att de inte ska få för stora konsekvenser på likviditeten, ingen av dessa åtgärder är av akut karaktär.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 596 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen är i nivå med föregående nivå, trots viss nyupplåning och fortsatt stora investeringar. Föreningen har relativt låg skuldsättningsgrad med tanke på de stora investeringar som genomförts de senaste åren.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 3 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Tack vare den relativt låga skuldsättningsgraden är räntekänsligheten relativt låg. Räntekänsligheten är i nivå med föregående år.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 203 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Energikostnaderna har under de senaste åren ökat, vilket är väntat på grund av den högre prisbilden.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
804 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen upprättar i samband med budget en femårsprognos som kommuniceras i samband med höstmötet för medlemmarna. Årsavgifterna beräknas från och med bokslutet år 2023 något annorlunda, där fler parametrar inkluderas i avgiften.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2796 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Låssmeden 1	1971-06-23	1967
Linjeförmannen 1	1971-06-23	1966
Linjeförmannen 2	1971-06-23	1966
Linjeförmannen 3	1971-06-23	1966
Linjeförmannen 4	1971-06-23	1965
Linjeförmannen 5	1971-06-23	1965
Linjeförmannen 6	1971-06-23	1967
Lokföraren 1	1971-06-23	1969
Lokföraren 2	1971-06-23	1968
Lokföraren 3	1971-06-23	1967

Totalt 10 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
1033	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	81 185
183	garageplatser	2 745
6	lokaler (hyresrätt)	291
930	p-platser	0
27	husvagns-/husbilsplatser	0

Totalt 2 179 objekt84 221

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Föreningens lägenheter fördelas på: 142 st 1 rok, 97 st 2 rok, 625 st 3 rok, 169 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Dan Söderholm	Ordförande	
Maritha Jonasson	Vice ordförande/sekreterare	
Marcus Dahlberg	Ledamot	
Mats Sillerström	Ledamot	
Anja Moss	Ledamot	
Tony Lövmrak	Ledamot	
Elieann Broman	Ledamot	
Eva Sägström	Studieorganisatör	
John Landström	HSB Ledamot	
Christer Berglund	Suppleant	2024-05-31
Anders Wallner	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Dahlberg, Tony Lövmrak och Mats Sillerström

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dan Söderholm, Henrik Bufvers, Maritha Jonasson och Anja Moss.

Revisorer har varit: Egon Bohman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Eva Viklander (sammanställande), Roy Larsson, Katarina Nygren samt Carina Ingemarsson Wik, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 56 st röstberättigade medlemmar.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Eva Sägström har varit studieorganisatör och sammankallande i fritidskommittén.

Under 2024 arrangerades;

Bingo (16 jan, 13 feb, 19 mars, 16 apr, 14 maj, 20 aug, 17 sept, 15 okt, 19 nov och 19 dec)
Bäst i Test, musikunderhållning (15 februari)
Hassela bad- och skidresa (9 mars)
Seniorshopen, mannekänguppvisning (12 mars)
Tors Hammarkör (28 mars)
Vinprovning (25 april)
Loppis (25 maj)
Bedrägerier, information från Polisen (30 maj)
Furuvik, bussresa (8 juni)
Bosvedjedagen (1 september)
Surströmming med underhållning (12 september)
Hjärt och Lungräddning (26 september)
Kai Gullmar, föreläsning (3 oktober)
Hemberedskap, information från Civilförsvaret (10 oktober)
Pubafton med underhållning (15 november)
Information inför advent mm från Räddningstjänsten (26 november)
Nobelmiddag med underhållning (5 december)

Cirklar och kurser under 2024

Bokcirkel (start 2 september och totalt 5 träffar)
Datakurs (25 januari-28 mars samt 19 september-21 november)
Yogakurs (dag och kvällstid 17 januari-20 mars samt dagtid 25 september-4 december)
Vävkurs, ansvarig Mary Edström (10 januari-5 juni samt 28 augusti-11 december)

Information

- Foldern "Information till dig som är medlem i brf Bosvedjan" som delas ut till samtliga nya medlemmar samt till samtliga lägenheter under september-november varje år.
- Informationsbladet "Styrelsen informerar" har utkommit vid 12 tillfällen under året.
- Hemsidan, <https://hsb.se/sodra-norrland/brf/bosvedjan>
- Facebookgruppen "HSB Brf Bosvedjan"
- Höstmöte 26 november

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3,7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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 2024-05-27, varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2019-2027	Renovering av samtliga bottenstammar
2019-2027	Renovering av samtliga dagvattenledningar
2021-2028	Ny takfot samtliga hus
2022-2027	Reparationer och målning av golv och väggar, Uppgradering av belysningen i samtliga förråd samt genomgång för enhetlig skyltning
2022	Samtliga skyddsrum har tömts på extra förråd och därefter besiktats för att se vilka åtgärder som behöver genomföras för att skyddsrummen ska hålla rätt standard. Reparationer och beställningar av material genomfördes under hösten och slutbesiktning genomfördes under december 2022.
2023-2024	Nya asfaltsytor i området.
2023	Nya och bättre vattenfilter till värmesystemet för att åstadkomma en förbättring av vattenkvaliteten.
2024-2027	Relining av takavlopp

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

Årtal	Åtgärd
2019-2027	Renovering av samtliga bottenstammar
2019-2027	Renovering av samtliga dagvattenledningar
2021-2028	Ny takfot på samtliga hus
2022-2027	Reparationer och målning av golv och väggar, Uppgradering av belysningen i samtliga förråd samt genomgång för enhetlig skyltning
2024-2027	Relining takavlopp
2024-2027	Relining avluftning (bottenstammar)
2024-2034	Byte av dörrstängare, samtliga källardörrar.
2025	Nya asfaltsytor i området.



MEDLEMSINFORMATION

Under året har 90 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1269 och under året har det tillkommit 99 och avgått 96 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1272.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	148	180	217	260	279
Skuldsättning, kr/kvm	2 596	2 567	2 628	2 730	2 830
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 693	2 663	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	203	178	162	156	155
Årsavgifter, kr/kvm	804	785	731	727	724
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	809	788	790	782	782
Nettoomsättning, tkr	67 562	65 502	64 317	63 715	63 708
Resultat efter finansiella poster, tkr	-926	1 778	2 341	4 854	8 859
Soliditet, %	22	22	22	21	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på de återställningskostnaderna föreningen belastats med efter de omfattande vattenskadorna de drabbats av. Förändringar på räntemarknaden har också bidragit till ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 11 647 828 kr samt att det totala kassaflödet är positivt med 2 675 108kr. Föreningen har fortsatt göra stora investeringar under året och de har därför valt att ta upp nya lån om totalt 10 000 000kr. Sparandet till det framtida underhållet uppgår till 148 kr/m² år 2025, vilket är en minskning från föregående års 180 kr/m². Föreningen känner sig fortsatt trygg med den ekonomiska situationen och fortsätter arbeta efter en långsiktigt hållbar plan.

Föreningen har valt att höja årsavgifterna med 3,7 % år 2025. Styrelsen anser inte att årets förlust kommer påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	7 639 400	0	0	7 639 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	22 363 145	0	670 860	23 034 005
S:a bundet eget kapital, kr	30 002 545	0	670 860	30 673 405
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	35 383 128	1 778 421	-670 860	36 490 690
Årets resultat, kr	1 778 421	-1 778 421	-926 258	-926 258
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	37 161 549	0	-1 597 118	35 564 432
S:a eget kapital, kr	67 164 094	0	-926 258	66 237 837

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 640 000 kr samt ianspråktagande skett med 969 140 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	37 161 549
Årets resultat, kr	-926 258
Reservation till underhållsfond, kr	-1 640 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	969 140
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	35 564 431

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	35 564 431

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	67 561 615	65 501 834
Övriga rörelseintäkter	Not 3	595 917	876 339
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		68 157 532	66 378 173
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-42 836 974	-39 581 294
Underhåll enligt plan	Not 5	-969 140	-1 513 878
Övriga externa kostnader	Not 6	-6 118 257	-5 793 347
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-962 981	-904 347
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-12 452 402	-11 864 112
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-63 339 755	-59 656 978
RÖRELSERESULTAT		4 817 777	6 721 195
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		186 310	204 876
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 924 608	-5 145 439
Övriga finansiella poster	Not 9	-5 737	-2 210
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-5 744 035	-4 942 773
ÅRETS RESULTAT		-926 258	1 778 421

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	280 385 708	279 483 300
Inventarier och installationer	Not 11	1 740 721	2 167 630
Pågående nyanläggningar	Not 12	594 640	778 418
Summa materiella anläggningstillgångar		282 721 068	282 429 348
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 000 177	2 000 177
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000 177	2 000 177
Summa anläggningstillgångar		284 721 245	284 429 525
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		122 126	27 561
Kundfordringar		84 437	10 418
Avräkningskonto HSB		10 484 814	5 050 353
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	263 276	806 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	4 752 221	4 609 096
Summa kortfristiga fordringar		15 706 874	10 504 209
Kassa och bank			
Bank	Not 16	5 925 560	8 684 913
Summa kassa och bank		5 925 560	8 684 913
Summa omsättningstillgångar		21 632 434	19 189 121
SUMMA TILLGÅNGAR		306 353 680	303 618 646

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	7 639 400	7 639 400	
Fond för yttre underhåll	23 034 005	22 363 145	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	30 673 405	30 002 545	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	36 490 690	35 383 128	
Årets resultat	-926 258	1 778 421	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	35 564 432	37 161 549	
Summa eget kapital	66 237 837	67 164 095	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	96 915 756	117 812 343
<i>Summa långfristiga skulder</i>		96 915 756	117 812 343
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		121 755 545	98 364 187
Medlemmarnas inre fond	Not 18	7 501 393	7 141 597
Leverantörsskulder		4 063 510	1 951 091
Aktuell skatteskuld	Not 19	41 102	40 760
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	939 058	808 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	8 899 479	10 336 509
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		143 200 087	118 642 209
Summa skulder		240 115 843	236 454 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		306 353 680	303 618 646

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	4 817 777	6 721 195
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	12 452 402	11 864 112
	17 270 179	18 585 306
Erhållen ränta	186 310	204 876
Erlagd ränta	-5 802 924	-4 915 737
Övriga poster	-5 737	-2 210
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	11 647 828	13 872 235
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	231 795	-229 994
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 044 837	-1 415 226
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	12 924 459	12 227 015
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-12 839 122	-18 691 256
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	95 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-12 744 122	-18 691 256
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-7 505 229	-7 977 672
Upptagning av nya lån	10 000 000	10 000 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	2 494 771	2 022 328
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 675 108	-4 441 913
Likvida medel vid årets början	13 735 266	18 177 178
Likvida medel vid årets slut	16 410 374	13 735 266
	2 675 108	-4 441 912

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	39 060 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	61 451 480	60 240 655
Årsavgifter egna	1 147 200	1 147 200
Årsavgiftsbortfall bostäder	-58	-807
Årsavgift el	2 672 753	0
Hysesintäkt lokaler	45 852	78 936
Hysesintäkt garage och bilplatser	1 959 804	1 793 984
Hysesintäkt övrigt	250 016	258 074
Konsumtionsavgift el	83 219	2 334 181
Avsatt till inre fond	-1 066 002	-1 066 002
Övriga intäkter i verksamheten	508 316	233 009
Intäkt andrahandsupplåtelse	178 431	89 960
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	162 050	138 979
Övriga primära intäkter och ersättningar	168 553	253 664
	67 561 615	65 501 834
I Årsavgift ingår värme, vatten samt avgift för Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	535 886	858 339
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	42 031	0
Skattereduktion förnybar el	18 000	18 000
	595 917	876 339
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-6 005 695	-4 328 625
El	-7 387 889	-6 248 881
Uppvärmning	-4 904 491	-4 951 808
Vatten	-4 838 779	-3 754 364
Renhållning	-2 010 517	-1 868 866
Bevakningskostnader	-5 875	-8 125
TV, bredband, iptelefoni	-1 650 788	-1 628 149
Obligatoriska besiktningar	-47 615	-204 340
Serviceavtal	-2 279 597	-1 926 834
Förvaltningskostnader	-11 272 046	-12 217 385
Försäkringar	-788 910	-742 932
Fastighetsskatt	-1 492 530	-1 492 530
Övriga driftskostnader	-152 242	-208 456
	-42 836 974	-39 581 294
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-294 500	-958 564
Underhåll elinstallationer	0	-46 500
Underhåll köryta	-266 834	-508 814
Underhåll OVK	-407 806	0
	-969 140	-1 513 878

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-35 000	-33 250
Övriga förvaltningskostnader	-4 527 556	-4 347 693
Kostnader överlåtelse och panter	-153 318	-125 151
Föreningsverksamhet	-448 775	-492 051
Kontorsutrustning och -material	-157 564	-112 228
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 458	-14 128
Konsulter	-335 535	-44 793
Förbrukningsinventarier	-65 467	-209 928
Medlemsavgifter HSB	-317 900	-317 900
Arrende, hyra, leasing	-67 593	-58 850
Kundförluster m m	-91	-37 376
	-6 118 257	-5 793 347
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-722 562	-560 135
Löner för anställda	-48 437	-53 500
Övriga arvoden	0	-8 919
Övriga personalkostnader	-26 591	-63 177
Revisionsarvode	-13 125	-12 075
Sociala avgifter	-114 308	-118 025
Utbildning	-37 959	-88 516
	-962 981	-904 347
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-11 499 049	-10 832 536
Markanläggningar	-553 412	-553 412
Installationer och inventarier	-399 940	-478 163
	-12 452 402	-11 864 112
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-5 737	-2 210
	-5 737	-2 210

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	426 367 286	407 838 200
Årets investering byggnader	12 947 770	18 529 087
Ingående anskaffningsvärde mark	2 520 839	2 520 839
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 286 221	7 286 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	449 122 116	436 174 346

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-153 521 024	-142 688 488
Årets avskrivningar byggnader	-11 491 949	-10 832 536
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 170 022	-2 616 610
Årets avskrivningar markanläggningar	-553 412	-553 412
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-168 736 408	-156 691 046

Utgående redovisat värde

280 385 708 279 483 300

Redovisade värden byggnader	274 302 083	272 846 262
Redovisade värden mark	2 520 839	2 520 839
Redovisade värden markanläggningar	3 562 786	4 116 199

Fastighetsbeteckning: Linjeförmannen 1 mfl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	390 000 000	88 000 000	478 000 000	478 000 000
Lokaler	1967	2 208 000	3 645 000	5 853 000	5 853 000
		392 208 000	91 645 000	483 853 000	483 853 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	244 069 422	244 069 422
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	244 069 422	244 069 422

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	3 914 384	3 914 384
Årets försäljning, utrangering	-95 000	0
Utgående anskaffningsvärden	3 819 384	3 914 384
Ingående avskrivningar	-1 746 754	-1 268 590
Årets avskrivningar	-399 940	-478 163
Årets försäljning, utrangering	95 000	0
Utgående avskrivningar	-2 078 663	-1 746 754
Utgående redovisat värde	1 740 721	2 167 630

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	778 418	616 249
Årets Investering	594 640	778 418
Omklassificering till Byggnader och mark	-778 418	-616 249
Utgående värde pågående nyanläggningar	594 640	778 418

Pågående nyanläggningar avser projekt taksarger samt ny IMD utrustning.

Under år 2025 år förväntas 1 400 000kr aktiveras för taksargsprojektet med en nyttjandeperiod om 40 år.

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Andelar	Anskaffning	Markn.värde	Bokfört värde	Bokfört värde
Kortränta Criteria	10 056,315	1 000 000	1 144 208	1 000 000	1 000 000
Räntestrategi Cri A2	10 084,675	1 000 177	1 146 426	1 000 177	1 000 177
				2 000 177	2 000 177

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	259 024	806 780
Övriga kortfristiga fordringar	4 252	0
	263 276	806 780

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	899 288	56 557
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	99
Förutbetalad kabel-TV och bredband	408 722	407 103
Förutbetalda HSB-avtal	3 147 383	3 030 251
Förutbetalad arende Sundsvalls kommun	7 590	7 590
Förutbetalad kontorsutrustning	13 503	13 488
Förutbetalda serviceavtal	275 736	264 009
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	830 000
	4 752 221	4 609 096

Not 16 BANK

SBAB	5 497 209	8 358 771
Handelsbanken	428 351	326 142
	5 925 560	8 684 913

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		2,57%	2027-11-28	8 800 000	200 000
SE-Banken Bolån		1,03%	2026-02-28	7 083 345	333 332
SE-Banken Bolån		1,12%	2027-03-28	17 847 178	833 332
Stadshypotek		2,14%	2029-03-30	10 374 940	500 000
Stadshypotek		1,64%	2025-04-30	7 968 246	375 048
Stadshypotek		3,90%	2025-01-02	13 625 000	500 000
Stadshypotek		4,12%	2025-04-30	10 000 000	0
Stadshypotek		4,85%	2025-02-13	1 024 988	650 000
Stadshypotek		3,45%	2025-03-10	6 888 506	84 524
Stadshypotek		3,90%	2025-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek		3,65%	2025-02-07	15 625 000	0
Swedbank		4,04%	2026-09-25	10 070 000	440 000
Swedbank		1,14%	2030-08-23	15 469 348	600 000
Swedbank		4,04%	2026-09-25	5 562 596	80 000
Swedbank		1,33%	2025-02-25	17 708 345	833 332
Swedbank		1,91%	2032-02-25	7 083 345	333 332
Swedbank		1,43%	2027-06-23	9 875 000	500 000
Swedbank		1,35%	2028-11-24	8 770 000	200 000
Swedbank		3,508%	2025-04-28	25 000 000	600 000
Swedbank		3,508%	2025-01-28	9 895 464	789 772
				218 671 301	7 852 672

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

96 915 756

Nästa års amortering av långfristig skuld

4 019 996

Lån som ska konverteras inom ett år

117 735 549

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

121 755 545

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

31 410 688

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

179 407 941

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

17 886 033

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	7 141 597	6 938 627
Avsättning	1 066 002	1 066 002
Uttag	-706 207	-863 031
	7 501 393	7 141 597

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	41 102	40 760
	41 102	40 760

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	636 073	572 985
Personalens källskatt	160 160	155 985
Arbetsgivaravgifter	50 429	65 021
Övriga kortfristiga skulder	92 396	14 074
	939 058	808 065

	2024-12-31	2023-12-31
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna arvoden	20 369	0
Upplupen snöröjning	219 404	612 167
Upplupna reparationskostnader	452 894	431 919
Upplupna investeringskostnader	0	305 681
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 685 278	2 683 845
Upplupna räntekostnader	850 540	728 856
Upplupen revision	33 000	33 000
Upplupen fastighetsförvaltning	81 250	81 250
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	5 556 746	5 459 791
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	8 899 481	10 336 509

Not 22 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Anja Moss	 Dan Söderholm	 Elicann Broman
..... Eva Sågström	 John Landström	 Marcus Dahlberg
..... Maritha Jonasson	 Mats Sillerström	 Tony Lövmärk

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Egon Bohman Revisor vald av föreningsstämman	Anna-Maria Christiansson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Bosvedjan i Sundsvall, org.nr. 789200-2796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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 Bosvedjan i Sundsvall 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 provar 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Egon Bohman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAN SÖDERHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:14:36



MATS SILLERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:16:53



TONY LÖVMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:21:32



MARITHA JONASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:13:19



ELIEANN BROMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:18:10



EVA SÅGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:20:29



JOHN LANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:22:28



MARCUS DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:19:12



ANJA MOSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:15:39



EGON BOMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 08:58:30



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:08:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Bosvedjan i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EGON BOMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 09:01:23



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:08:16



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.