



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Mimer i Boden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mimer i Boden med säte i BODEN org.nr. 798500-0442 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Boden kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mimer 11	1947-01-01	1947

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. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	förråd	150
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 069
2	lokaler (hyresrätt)	64
13	p-platser	0
Totalt 59 objekt		2 283

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 18 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Caroline Monica Rönnerberg	Ordförande	2021-05-06	
Stefan Wahlberg	Ledamot	2021-06-17	
Ingrid Granberg	Ledamot	2022-06-14	
Lennart Ruumensaari	Ledamot	2014-05-23	2024-06-04
Maria Vallman	Ledamot	2024-06-04	
Anna-Karin Westerstrand	Ledamot	2017-09-27	
Elisabeth Valdemarsson	Ledamot	2019-05-07	
Erik Karlsson	Ledamot	2023-09-07	
Elisabeth Westerstrand	Suppleant	2024-06-04	
Benny Nilsson	Suppleant	2023-09-07	2024-06-04
Sara Kristiansson	Suppleant	2022-06-14	2024-06-04
Alicia Stojmenovic	Suppleant	2024-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Caroline Rönnerberg, Erik Karlsson, Anna-Karin Westerstrand och Ingrid Granberg samt för suppleanter Alicia Stojmenovic och Elisabeth Westerstrand.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna-Karin Westerstrand och Caroline Monica Rönnerberg.

Revisorer har varit: Bo-Göran Skarpsvärd vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulf Sedin (sammankallande) och Sara Kristiansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

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 2024-04-12.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Installationer och ombyggnationer
1999	Bastu
2003	Bredbandsinstallation, Sopbod
2008	Stamrenovering med Prolineteknik
2009	Bättringsmålning
2010	Målning av trapphus 11B pga. klotter
2013	Reparation och målning sopbod samt byte wc i tvättstuga
2014	Förbättring av uteplats och cykelparkering
2015	Montering av grillplats samt målning av golv i källare och torkrum
2016	Investering postboxar, yta för återvinning på markplan
2019	Granitskivor till grund
2020	Motorvärmastolpar, renovering bastu/relax
2021	OVK
2022	Byte hängrännor och stuprör

Under räkenskapsåret har föreningen tecknat avtal med HSB Norr för utförande av egenkontrollen

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

Byte av lägenhetsdörrar, byte av köksfläktar, byte abonnencentral fjärrvärme, byte av elinstallation med ledsensorer samt byta av fönster och entrépartier

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	59	113	172	152	158
Skuldsättning, kr/kvm	1 651	1 748	1 798	1 847	1 928
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 822	1 875	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	274	256	238	222	0
Årsavgifter, kr/kvm	863	838	803	780	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	814	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 859	1 787	1 735	1 689	1 686
Resultat efter finansiella poster, tkr	-117	42	162	85	-48
Soliditet, %	47	47	46	44	43

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. Nyckeltalet har justerats med 29 tkr avseende juridiska kostnader då det inte tillhör den normala verksamheten.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om 116 556 kr för räkenskapsåret. Årets negativa resultat beror främst på kostnader för juridiska åtgärder samt ökade kostnader för snörenhållning, taxebundna kostnader och fastighetsskötsel pga. nyinköpt tjänst av egenkontroll.

Föreningens kassaflöde för året är negativt med 44 423 kr och beror på årets ökade driftkostnader samt kostnader för juridiska åtaganden. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 59 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 4% from 2025-01-01. I och med att årets negativa resultat huvudsakligen beror på ökade driftkostnader som tagits i beaktning vid beslut om höjning av årsavgifterna from 2025 anser styrelsen att årets förlust inte påverkar 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	43 045	0	0	43 045
Underhållsfond, kr	1 445 389	0	-20 832	1 424 557
S:a bundet eget kapital, kr	1 488 434	0	-20 832	1 467 602
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 245 782	42 022	20 832	2 308 637
Årets resultat, kr	42 022	-42 022	-116 556	-116 556
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 287 804	0	-95 724	2 192 081
S:a eget kapital, kr	3 776 238	0	-116 556	3 659 683

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 22 000 kr samt ianspråktagande skett med 42 832 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	2 287 804
Årets resultat, kr	-116 556
Reservation till underhållsfond, kr	-22 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	42 832
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 192 080

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 192 080

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	1 858 585	1 792 614
Summa Rörelseintäkter		1 858 585	1 792 614

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 466 015	-1 321 062
Övriga externa kostnader	Not 4	-74 325	-31 631
Personalkostnader	Not 5	-96 298	-100 920
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-208 990	-208 990
Summa Rörelsekostnader		-1 845 627	-1 662 602

Rörelseresultat		12 958	130 011
------------------------	--	---------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	11 461	189
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-140 975	-88 178
Summa Finansiella poster		-129 514	-87 989

Resultat efter finansiella poster		-116 556	42 022
--	--	-----------------	---------------

Resultat före skatt		-116 556	42 022
----------------------------	--	-----------------	---------------

Årets resultat		-116 556	42 022
-----------------------	--	-----------------	---------------

ju

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	5 963 686	6 172 676
Summa Materiella anläggningstillgångar		5 963 686	6 172 676

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		5 964 186	6 173 176
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		83	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 223 743	1 869 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	56 912	52 971
Summa Kortfristiga fordringar		1 280 738	1 922 824

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	600 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		600 000	0

Summa Omsättningstillgångar		1 880 738	1 922 824
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		7 844 924	8 096 001
------------------	--	-----------	-----------

ll

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

43 045

43 045

Fond för yttre underhåll

Not 13

1 424 557

1 445 389

Summa Bundet eget kapital

1 467 602

1 488 434

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 308 637

2 245 782

Årets resultat

-116 556

42 022

Summa Fritt eget kapital

2 192 081

2 287 804

Summa Eget kapital

3 659 683

3 776 238

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

2 144 700

1 574 828

Summa Långfristiga skulder

2 144 700

1 574 828

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

1 624 828

2 304 700

Leverantörsskulder

86 381

122 814

Skatteskulder

2 430

8 194

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

63 991

84 318

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

262 912

224 908

Summa Kortfristiga skulder

2 040 542

2 744 934

Summa Skulder

4 185 242

4 319 762

Summa Eget kapital och skulder

7 844 924

8 096 001



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	12 958	130 011
-----------------	--------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	208 990	208 990
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

208 990	208 990
---------	---------

Erhållen ränta

10 277	189
--------	-----

Erlagd ränta

-140 524	-87 785
----------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

91 701	251 405
--------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 164	-1 340
--	--------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder

-24 960	64 448
---------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-26 124	63 109
---------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

65 577	314 514
--------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-110 000	-110 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-110 000	-110 000
----------	----------

Årets kassaflöde

-44 423	204 514
---------	---------

Likvida medel vid årets början

1 863 986	1 659 472
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 819 564	1 863 986
-----------	-----------

m

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.

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	6 151 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	1 762 728	1 711 380
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	352	930
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	21 600	21 600
	Hyror lokaler	1 200	1 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	24 960	22 620
	Hyror förbrukningsbaserad	1 014	0
	Hyror övrigt	39 120	37 680
	Övriga primära intäkter	17 307	7 980
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 868 281	1 803 390
	Hysesbortfall	-9 696	-10 776
	<i>Summa</i>	-9 696	-10 776
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 858 585	1 792 614

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, el, värme och bredband

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-230 215	-186 483
	Snö och halk-bekämpning	-66 991	-49 885
	Reparationer	-41 227	-48 877
	Planerat underhåll	-42 832	0
	Försäkringsskador	-6 559	-16 652
	El	-142 256	-134 179
	Uppvärmning	-329 628	-313 873
	Vatten	-152 653	-120 243
	Sophämtning	-87 106	-84 379
	Fastighetsförsäkring	-35 063	-33 062
	Kabel-TV och bredband	-73 943	-73 910
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-35 722	-35 722
	Förvaltningsavtalskostnader	-221 819	-223 798
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 466 015	-1 321 062

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-551
Administrationskostnader	-35 884	-2 758
Extern revision	-15 465	-11 000
Medlemsavgifter	-14 800	-14 800
Föreningsverksamhet	-1 540	-1 197
Övriga förvaltningskostnader	-6 635	-1 325
Summa Övriga externa kostnader	-74 325	-31 631

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-69 800	-73 050
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Övriga arvoden	-4 800	-4 800
Sociala avgifter	-19 198	-20 570
Summa Personalkostnader	-96 298	-100 920

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-191 274	-191 275
Avskrivning på markanläggning	-17 715	-17 715
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-208 990	-208 990

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter placeringar	11 249	0
Övriga ränteintäkter och liknande poster	212	189
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 461	189

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-140 975	-88 178
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-140 975	-88 178

lu

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 988 863	11 988 863
	Ingående anskaffningsvärde mark	25 940	25 940
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	354 308	354 308
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	12 369 111	12 369 111
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 196 434	-5 987 445
	Årets avskrivningar	-208 990	-208 990
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-6 405 424	-6 196 434
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 963 686	6 172 676
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 800 000	8 879 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	79 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 844 000	2 844 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	11 723 000	11 723 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 482 935	8 482 935
	Varav i eget förvar	-2 783 035	-2 783 035
	Ställda säkerheter	5 699 900	5 699 900
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 219 564	1 863 986
	Övriga fordringar	4 179	5 867
	Summa Övriga fordringar	1 223 743	1 869 853
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 184	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 728	52 971
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 912	52 971
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	600 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	600 000	0

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

Summa Fond för yttre underhåll

1 424 557

1 445 389

1 424 557

1 445 389

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,33%	2025-03-25	1 574 828	60 000
Swedbank	3,82%	2026-03-25	2 194 700	50 000
			3 769 528	110 000

Långfristig del

2 144 700

Nästa års amortering av långfristig skuld

50 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 574 828

Kortfristig del

1 624 828

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

110 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

440 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,03%

Finns swap-avtal

Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld

0

8

Källskatt

0

20 139

Inre fond

63 991

63 991

Övriga kortfristiga skulder

0

180

Summa Övriga skulder

63 991

84 318

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

131 180

143 826

Upplupna räntekostnader

1 267

816

Övriga upplupna kostnader

130 465

80 266

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

262 912

224 908

lu

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.

Ort 2025-04-22



Caroline Rönnerberg



Stefan Wahlberg



Anna-Karin Westerstrand



Ingrid Granberg



Maria Vallman



Erik Karlsson



Elisabeth Valdemarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-06



Bo-Göran Skarpsvård
Av föreningen vald revisor



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mimer i Boden, org.nr. 798500-0442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mimer 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 revisionssed 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 Mimer 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 revisionssed 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.

6/5 2025



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bo-Göran Skarpsvård
Av föreningen vald revisor