



# ÅRSREDOVISNING 2024/2025

HSB Bostadsrättsförening Boden i Säfle



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Boden i Säffle



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**190 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**2333 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**3%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**268 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**Nej**



**ÅRSAVGIFT**  
**1079 kr/kvm**

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](http://hsb.se/bostadsrattskollen)

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141  
651 04 Karlstad tel. 054-198400, [www.hsb.se/varmland](http://www.hsb.se/varmland)



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Boden i Säffle med säte i Värmlands län, Säffle kommun org.nr. 774400-0352 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

### 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Säffle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
BODEN 4	1950-12-18	1954

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Värmland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 518
9	lokaler (hyresrätt)	562
9	p-platser	0
16	garageplatser	288
<b>Totalt 93 objekt</b>		<b>4 368</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 47 st 2 rok, 8 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Janne Jarholm	Ordförande	2024-02-01	
Ewa Hult-Johansson	Ledamot	2023-11-20	
Susanne Hagelin	Ledamot	2020-12-17	
Vera Nikitina	Ledamot	2024-02-01	
Hege Christin Stubberud	Ledamot	2025-01-17	
Hege Christin Stubberud	Suppleant	2024-02-01	2025-01-17
Radoslav Novakovic	Ledamot	2024-02-01	
Kristoffer Werling	Ledamot	2025-01-17	
Kristoffer Werling	Suppleant	2024-02-01	2025-01-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Vera Nikitina, Radoslav Novakovic, Janne Jarholm.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susanne Hagelin, Vera Nikitina och Janne Jarholm.

Revisorer har varit: Camilla Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Gunilla Stolpen Snahr (sammankallande) och Gun Karlsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-11. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-07-01 med 20%.

En höjning av årsavgiften med 3% per 2025-07-01 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 2025-04-17.

## Ventilation

Under året har ventilationsåtgärder genomförts, vilket bland annat omfattat byte av 26 köksfläktar i föreningens fastigheter. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts och samtliga anläggningar blev godkända.

## Avtal och förvaltning

Under sommaren och hösten 2024 omförhandlade föreningen sina befintliga avtal med HSB. Under våren 2025 beslutade styrelsen att säga upp samtliga avtal med HSB för att kunna utvärdera och hitta bättre alternativ för föreningens framtida förvaltning. De befintliga avtalen löper vidare till och med den 31 december 2025. Från och med den 1 januari 2026 kommer föreningen att ha SBC som ny ekonomisk förvaltare.

**Informationsträffar för Brf Bodens medlemmar**

Under verksamhetsåret har styrelsen anordnat tre informationsträffar för föreningens medlemmar.

Den första hölls den 28 augusti 2024 med representanter från HSB (Caroline Silvé, Per Wikstrand och Jimmy Jensen).

Den andra ägde rum den 23 april 2025, och den tredje hölls den 11 december 2024 i anslutning till ordinarie årsstämma, då styrelsen besvarade medlemmarnas frågor.

**Planerat underhåll**

Ett större underhållsprojekt avseende fönsterbyte påbörjades i juni 2025. Arbetet planeras att fortgå under kommande verksamhetsår.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2014	Stamreovering
2014	Byte garageportar

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

Årtal	Åtgärd
2024/2025	Ventilationsåtgärder
2024/2025	Påbörjat byte av fönster i föreningens lägenheter
2025/26	Inspektion av föreningens tak, rengöring av tak och stuprännor (höst 25)
2025/26	Radonmätning (höst-vinter)
2025/26	Låsanordning entrédörrar (höst 25)
2025/26	Fortsättning ventilations åtgärder. Sotning av frånluft kanaler. Förstärkning av frånluft system.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2022/2021	2021/2020
Sparande, kr/kvm	190	81	99	138	122
Skuldsättning, kr/kvm	2 333	2 369	2 576	2 615	2 661
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 897	2 942	2 987	3 033	3 073
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	268	256	216	217	218
Årsavgifter, kr/kvm	1 079	884	818	789	717
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	93	92	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	894	803	767	754	678
Nettoomsättning, tkr	3 905	3 265	3 128	3 075	2 767
Resultat efter finansiella poster, tkr	196	-68	-222	147	-143
Soliditet, %	23	22	22	23	22

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	102 270	0	0	102 270
Underhållsfond, kr	3 541 492	0	886 500	4 427 992
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 643 762</b>	<b>0</b>	<b>886 500</b>	<b>4 530 262</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-615 813	-67 951	-886 500	-1 570 264
Årets resultat, kr	-67 951	67 951	196 001	196 001
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-683 764</b>	<b>0</b>	<b>-690 499</b>	<b>-1 374 263</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 959 998</b>	<b>0</b>	<b>196 001</b>	<b>3 155 999</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 114 000 kr samt ianspråktagande skett med 227 500 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	-683 764
Årets resultat, kr	196 001
Reservation till underhållsfond, kr	-1 114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	227 500
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 374 263</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 374 263</b>
------------------------------------	-------------------

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

# RESULTATRÄKNING

2024-07-01  
2025-06-30

2023-07-01  
2024-06-30

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 904 998	3 265 466
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 417	10 467
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 985 415</b>	<b>3 275 933</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 642 329	-2 462 764
Övriga externa kostnader	Not 5	-325 158	-86 358
Personalkostnader	Not 6	-59 668	-79 002
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-405 743	-387 630
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 432 898</b>	<b>-3 015 754</b>

## Rörelseresultat

**552 517**      **260 179**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 087	23 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 603	-351 346
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-356 516</b>	<b>-328 130</b>

## Resultat efter finansiella poster

**196 001**      **-67 951**

## Resultat före skatt

**196 001**      **-67 951**

## Årets resultat

**196 001**      **-67 951**



# BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	10 593 681	10 813 345
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	14 860	19 813
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	305 991
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>10 608 541</b>	<b>11 139 149</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**10 609 041**      **11 139 649**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		134 170	80 428
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	471	911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	168 190	169 507
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>302 831</b>	<b>250 846</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	644 607
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>644 607</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	3 087 339	1 873 629
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>3 087 339</b>	<b>1 873 629</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 390 169**      **2 769 082**

### Summa Tillgångar

**13 999 210**      **13 908 732**

# BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	102 270	102 270
Fond för yttre underhåll	4 427 992	3 541 492
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>4 530 262</b>	<b>3 643 762</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 570 264	-615 813
Årets resultat	196 001	-67 951
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 374 263</b>	<b>-683 764</b>

### Summa Eget kapital

**3 155 999**      **2 959 998**

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 191 504	10 351 304
Leverantörsskulder		59 954	61 983
Skatteskulder		9 950	1 150
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	107 601	123 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	474 202	410 469
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>10 843 211</b>	<b>10 948 734</b>

### Summa Skulder

**10 843 211**      **10 948 734**

### Summa Eget kapital och skulder

**13 999 210**      **13 908 732**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01  
2025-06-30

2023-07-01  
2024-06-30

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 552 517 260 179

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 405 743 387 630

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 405 743 387 630**

Erhållen ränta 17 087 23 216

Erlagd ränta -372 564 -346 245

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**602 783 324 781**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -51 985 -40 078

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 53 238 -76 352

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 1 253 -116 429**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**604 036 208 351**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 124 866 -12 641

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 124 866 -12 641**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -159 800 -159 800

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -159 800 -159 800**

**Årets kassaflöde 569 102 35 910**

**Likvida medel vid årets början 2 518 236 2 482 326**

**Likvida medel vid årets slut 3 087 339 2 518 236**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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 1 990 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.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 669 696	3 058 176
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	126 999	51 336
	Hyror lokaler	203 040	191 040
	Hyror garage och parkeringsplatser	69 408	69 408
	Övriga primära intäkter	4 336	13 730
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>4 073 479</b>	<b>3 383 690</b>
	Avgiftsbortfall	-90 736	-33 648
	Hysesbortfall	-76 008	-77 628
	Avsatt till inre fond	-1 737	-6 948
	<b>Summa</b>	<b>-168 481</b>	<b>-118 224</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>3 904 998</b>	<b>3 265 466</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	33 839	0
	Övriga sekundära intäkter	46 578	10 467
	<b>Summa Övriga rörelseintäkter</b>	<b>80 417</b>	<b>10 467</b>

Övriga sekundära intäkter avser överlåtelse lgh 56 samt återbäring Länsförsäkringar

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-280 574	-445 024
	Snö och halk-bekämpning	-88 423	-91 830
	Reparationer	-154 354	-98 936
	Planerat underhåll	-227 500	-33 380
	Försäkringsskador	-69 766	0
	EI	-76 759	-68 129
	Uppvärmning	-793 276	-811 782
	Vatten	-300 997	-237 392
	Sophämtning	-72 188	-94 608
	Fastighetsförsäkring	-67 340	-59 239
	Kabel-TV och bredband	-149 587	-69 838
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-62 574	-53 774
	Förvaltningsavtalskostnader	-281 264	-384 319
	Övriga driftkostnader	-17 728	-14 512
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 642 329</b>	<b>-2 462 764</b>
		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 633	-8 818
	Administrationskostnader	-36 716	-21 900
	Extern revision	-13 500	-12 250
	Konsultkostnader	-211 008	0
	Medlemsavgifter	-30 550	-29 312
	Föreningsverksamhet	-5 766	-4 988
	Övriga förvaltningskostnader	-9 984	-9 089
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-325 158</b>	<b>-86 358</b>
		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-37 940	-53 600
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-5 000	-5 500
	Sociala avgifter	-12 728	-15 902
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-59 668</b>	<b>-79 002</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-400 790	-382 677
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 953	-4 953
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-405 743</b>	<b>-387 630</b>
Not 8	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 427 710	21 427 710
	Ingående anskaffningsvärde mark	77 531	77 531
	Årets investeringar	181 125	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>21 686 366</b>	<b>21 505 241</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 691 896	-10 309 218
	Årets avskrivningar	-400 790	-382 677
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-11 092 685</b>	<b>-10 691 896</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>10 593 681</b>	<b>10 813 345</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	12 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	581 000	351 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 958 000	3 518 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	169 000	131 000
	<i>Summa</i>	<b>19 108 000</b>	<b>16 800 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	11 556 700	11 556 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>11 556 700</b>	<b>11 556 700</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	49 532	49 532
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>49 532</b>	<b>49 532</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 719	-24 766
	Årets avskrivningar	-4 953	-4 953
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-34 672</b>	<b>-29 719</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>14 860</b>	<b>19 813</b>

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	305 991	293 350
	Årets investeringar	0	12 641
	Omklassificering till byggnad/omfört till resultaträkningen	-305 991	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>305 991</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	471	911
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>471</b>	<b>911</b>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 190	169 507
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>168 190</b>	<b>169 507</b>
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Länsförsäkringar	0	644 607
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>0</b>	<b>644 607</b>
Not 15	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	2 423 007	1 873 629
	Länsförsäkringar	664 331	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>3 087 339</b>	<b>1 873 629</b>



Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek	3,47%	2025-12-01	1 132 770	12 380
	Stadshypotek	3,69%	2026-01-30	1 081 234	62 420
	Stadshypotek	4,0%	2025-08-05	4 117 500	45 000
	Stadshypotek	3,61%	2025-10-30	3 860 000	40 000
				<b>10 191 504</b>	<b>159 800</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			10 191 504	
	Kortfristig del			10 191 504	
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30		2024-06-30	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Källskatt		0	19 097	
	Inre fond		96 165	104 731	
	Övriga kortfristiga skulder		11 436	0	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>107 601</b>	<b>123 828</b>	
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30		2024-06-30	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		287 160	240 176	
	Upplupna räntekostnader		54 767	53 728	
	Övriga upplupna kostnader		132 275	116 565	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		<b>474 202</b>	<b>410 469</b>	

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.  
2025-10-27

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Boden i Säffle, org.nr. 774400-0352

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boden i Säffle för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 2025 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Boden i Säffle för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Carlsson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Boden i Säffle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Janne Jarholm**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 11:46:28



**Hege Christin Stubberud**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 10:50:37



**Kristoffer Werling**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 12:08:41



**Vera Nikitina**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 11:49:39



**Radoslav Novakovic**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 11:05:01



**Ewa Hult-Johansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 10:49:02



**Susanne Hagelin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 10:51:30



**Camilla Carlsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 17:30:40



**Simon Arnelund**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 16:22:44



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Boden i Säffle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Camilla Carlsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 17:32:33



**Simon Arnelund**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 09:16:48

