



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf 203 Boda i Skutskär

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 203 Boda i Skutskär med säte i Skutskär org.nr. 716401-3794 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Älvkarleby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tebo 6:4	1986-01-01	1986
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 943
29	garageplatser	348
30	carportar	0
7	p-platser	0
1	förråd	12
Totalt 127 objekt		4 303

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 28 st 2 rok, 12 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Åsa Svanberg	Ordförande	2024-04-29
Jan Gunnar Hedman	Ledamot	2023-03-09
Lars Johansson	Ledamot	2018-07-13
Ing-Marie Carlswärd	Ledamot	2018-07-13
Jekaterina Stenberg	Ledamot	2022-02-05
Markus Jansson	Ledamot	2016-02-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åsa Svanberg, Jekaterina Stenberg och Markus Jansson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten (inklusive konstituerande möte).

Firman tecknas två i förening av Åsa Svanberg, Markus Jansson och Anders Larson (extern firmatecknare).

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson, av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-29. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 49 577 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 986 445 kr.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 2%.

En höjning av årsavgiften är planerad fr.o.m 2026-01-01 med 2%.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 036 022 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 35 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 179 320 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande planerat underhåll utförts:

- Filterbyte ventilation
- Installation Edge Hub
- Målning av garagelänga
- Balkongtvätt

Under året har följande investering slutförts (not 9):

- Renovering av fönster, 597 000 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Följa underhållsplanen samt förebyggande underhåll.

Målning av fasad ligger i tiden och bevakas för att se när det är dags eftersom fasade är i gott skick.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 antal medlemmar vid räkenskapsåret slut var 66.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	216	161	275	309	242
Skuldsättning, kr/kvm	3 836	3 908	3 990	4 062	4 125
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 186	4 264	4 343	4 421	4 490
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	174	174	168	155	153
Årsavgifter, kr/kvm	853	838	821	816	816
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	829	812	806	804	802
Nettoomsättning, tkr	3 566	3 496	3 458	3 450	3 442
Resultat efter finansiella poster, tkr	-76	-572	-172	277	225
Soliditet, %	28	28	30	30	28

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

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning:** bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2 % fr.o.m. 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed 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	1 614 000	0	0	1 614 000
Underhållsfond, kr	2 781 822	0	-529 860	2 251 962
S:a bundet eget kapital, kr	4 395 822	0	-529 860	3 865 962
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 078 284	-572 122	529 860	3 036 022
Årets resultat, kr	-572 122	572 122	-75 858	-75 858
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 506 162	0	454 002	2 960 164
S:a eget kapital, kr	6 901 984	0	-75 858	6 826 126

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 35 000 kr samt ianspråktagande skett med 420 540 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråkstagande av underhållsfonden. Enligt nya regler görs då omförningen till underhållsfonden innan stämman så under 2024/2025 har det gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 35 000 kr till underhållsfonden och ianspråksta 179 320 kr ur underhållsfonden för räkenskapsåret 2024/2025.

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	2 506 162
Årets resultat, kr	-75 858
Reservation till underhållsfond, kr	-70 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	599 860
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 960 164

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 960 164

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

Resultaträkning

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 565 539	3 495 771
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 998	40 597
Summa Rörelseintäkter		3 567 537	3 536 368
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 145 635	-2 553 857
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 569	-158 195
Personalkostnader	Not 6	-198 268	-221 544
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-825 104	-846 387
Summa Rörelsekostnader		-3 259 576	-3 779 984
Rörelseresultat		307 961	-243 616
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	50 661	45 033
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-434 479	-373 539
Summa Finansiella poster		-383 818	-328 506
Resultat efter finansiella poster		-75 858	-572 122
Resultat före skatt		-75 858	-572 122
Årets resultat		-75 858	-572 122

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	21 071 900	21 263 304
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	57 199	93 899
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	312 500
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		21 129 099	21 669 703
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		21 129 599	21 670 203
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran	Not 14	6 661	2 891
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	1 003 114	1 183 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	210 490	145 307
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 220 266	1 331 715
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	1 628 839	1 628 839
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 628 839	1 628 839
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 18	10 561	3 118
<i>Summa Kassa och bank</i>		10 561	3 118
Summa Omsättningstillgångar		2 859 666	2 963 672
Summa Tillgångar		23 989 265	24 633 876

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 614 000	1 614 000
Fond för yttre underhåll	2 251 962	2 781 822
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 865 962	4 395 822
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 036 022	3 078 284
Årets resultat	-75 858	-572 122
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 960 164	2 506 162
Summa Eget kapital	6 826 126	6 901 984

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1912 589 833	12 839 833
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	12 589 833	12 839 833
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 915 658	3 974 250
Leverantörsskulder	189 242	383 757
Skatteskulder	Not 200	2 020
Övriga kortfristiga skulder	Not 2120 026	19 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22448 379	512 164
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	4 573 305	4 892 059
Summa Skulder	17 163 138	17 731 892
Summa Eget kapital och skulder	23 989 265	24 633 876

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	307 961	-243 616
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	825 104	846 387
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	825 104	846 387
Erhållen ränta	48 922	34 960
Erlagd ränta	-444 680	-349 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	737 307	288 430
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-72 223	-47 188
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-249 960	310 052
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-322 183	262 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	415 124	551 293
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-284 500	-312 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-284 500	-312 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-308 592	-308 592
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-308 592	-308 592
Årets kassaflöde	-177 968	-69 799
Likvida medel vid årets början	2 806 114	2 875 913
Likvida medel vid årets slut	2 628 146	2 806 114

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 - 10 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 293 066	3 248 880
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	72 000	54 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	219 216	179 285
	Hyror förbrukningsbaserad	1 943	1 500
	Hyror övrigt	5 850	0
	Övriga primära intäkter	12 628	16 536
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 604 704	3 500 201
	Hysesbortfall	-39 165	-4 430
	<i>Summa</i>	-39 165	-4 430
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 565 539	3 495 771
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 998	40 597
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 998	40 597

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård	-246 221	-369 860
	Snö och halk-bekämpning	-92 950	-184 166
	Reparationer	-267 770	-262 765
	Planerat underhåll	-179 320	-420 540
	El	-79 373	-74 194
	Uppvärmning	-466 445	-480 110
	Vatten	-202 586	-196 002
	Sophämtning	-78 599	-77 446
	Fastighetsförsäkring	-141 210	-129 486
	Kabel-TV och bredband	-201 916	-170 460
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-77 687	-81 457
	Förvaltningsavtalskostnader	-111 558	-107 370
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 145 635	-2 553 857
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 335	-19 522
	Administrationskostnader	-16 595	-2 722
	Extern revision	-17 500	-15 500
	Konsultkostnader	0	-42 000
	Medlemsavgifter	-18 300	-18 300
	Föreningsverksamhet	-12 295	-16 761
	Övriga förvaltningskostnader	-10 544	-43 390
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-90 569	-158 195
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-81 000	-85 950
	Vicevärdsarvode	-75 600	-75 600
	Löner och övriga ersättningar	-1 450	-18 079
	Sociala avgifter	-40 218	-41 240
	Övriga personalkostnader	0	-675
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-198 268	-221 544

Föreningen har en anställd vicevärd.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-722 628	-692 779
	Avskrivning på markanläggning	-65 776	-65 776
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-36 700	-87 832
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-825 104	-846 387
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 004	604
	Ränteintäkter placeringar	49 538	43 865
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	119	564
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	50 661	45 033
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-433 679	-372 739
	Övriga räntekostnader	-800	-800
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-434 479	-373 539

Not 10	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 804 412	30 024 674
	Ingående anskaffningsvärde mark	556 200	556 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	733 012	512 750
	Årets investeringar	597 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 690 624	31 093 624
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 830 320	-9 071 765
	Årets avskrivningar	-788 404	-758 555
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 618 724	-9 830 320
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 071 900	21 263 304
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 400 000	20 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	358 000	385 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 189 000	4 189 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	334 000	324 000
	<i>Summa</i>	24 281 000	25 498 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 000 000	25 000 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	605 298	605 298
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	605 298	605 298
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-511 399	-423 567
	Årets avskrivningar	-36 700	-87 832
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-548 099	-511 399
	<i>Utgående redovisat värde</i>	57 199	93 899

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	312 500	0
	Årets investeringar	284 500	312 500
	Omklassificering till byggnad	-597 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	312 500
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Aktuell skattefordran	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	6 661	2 891
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	6 661	2 891
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	988 746	1 174 157
	Skattekonto	14 368	9 360
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 003 114	1 183 517
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	107 942	45 688
	Upplupna ränteintäkter	37 674	35 936
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 875	63 683
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	210 490	145 307
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 628 839	1 628 839
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 628 839	1 628 839

Not 18	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Företagskonto Swedbank

10 561

3 118

*Summa Kassa och bank***10 561****3 118**

Not 19	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,65%	2025-10-01	3 665 658	58 592
SBAB	1,58%	2031-09-25	4 514 833	150 000
SBAB	2,57%	2032-02-12	8 325 000	100 000
			16 505 491	308 592

Långfristig del

12 589 833

Nästa års amortering av långfristig skuld

250 000

Lån som ska konverteras inom ett år

3 665 658

Kortfristig del

3 915 658

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

308 592

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 234 368

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

11 589 833

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,54%

Finns swap-avtal

Nej

Not 20	Skatteskulder	2025-08-31	2024-08-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

0

2 020

*Summa Skatteskulder***0****2 020**

Not 21	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

161

0

Källskatt

3 869

3 871

Inre fond

11 578

11 578

Övriga kortfristiga skulder

4 418

4 418

*Summa Övriga skulder***20 026****19 867**

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	283 575	290 545
	Upplupna räntekostnader	68 274	78 475
	Övriga upplupna kostnader	96 530	143 144
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	448 379	512 164

Årsredovisningens är fastställd av styrelsen: Skutskär, 2025-12-09.

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.

Skutskär, datum enligt digital signering

Åsa Svanberg
Jan Gunnar Hedman
Lars Johansson
Ing-Marie Carlswärd
Jekaterina Stenberg
Markus Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 203 Boda i Skutskär, org.nr. 716401-3794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 203 Boda i Skutskär för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 203 Boda i Skutskär för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skutskär

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 203 Boda i Skutskär signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Åsa Svanberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-10 kl. 17:48:41



Lars Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-11 kl. 19:35:03



Jekaterina Stenberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-10 kl. 22:24:08



Jan Gunnar Hedman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-10 kl. 20:37:25



Ing-Marie Carlswärd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-09 kl. 19:20:10



Markus Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 16:01:58



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-17 kl. 20:44:39



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 203 Boda i Skutskär signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-17 kl. 20:44:02



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.