



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bonden i Boden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bonden i Boden med säte i BODEN org.nr. 716415-8938 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen har mark med tomträtt som löper till 2048-04-01.

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Boden kommun:

| Fastighet     | Upplåts av    | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|---------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Svartbyn 33:1 | Bodens Kommun | 10 år         | 2028-04-01      | 1988                 |

#### 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. 2025-05-01.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 14               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 480                    |
| 8                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 22 objekt |                                       | 1 480                    |

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

Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll                       | Fr.o.m.    |
|---------------------|----------------------------|------------|
| Carin Harwing Modén | Ordförande                 | 2023-07-03 |
| Ingela Hezekielsson | Ledamot                    | 2023-07-03 |
| Carola Jonsson      | Ledamot                    | 2023-07-03 |
| Stina Wahlberg      | Ledamot                    | 2021-05-30 |
| Maria Blom          | Ledamot                    | 2022-06-09 |
| Johan Drugge        | Ledamot                    | 2023-07-03 |
| Ammy Renström       | Ledamot utsedd av HSB Norr | 2023-06-28 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:  
Carin Harwing Modén, Ingela Hezekielsson, Carola Jonsson, Stina Wahlberg och Johan Drugge

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carola Jonsson, Stina Wahlberg, Maria Blom och Carin Harwing Modén.

Revisorer har varit: Eva Lennestål vald av föreningen, Sara Lundgren utsedd av Bodens kommun samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Torbjörn Johnsson (sammankallande) och Therese Nyström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6,5% per 2025-01-01 är registrerad.

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

Under året har föreningen bytt fönster och fönsterdörrar i samtliga lägenheter.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i juni 2024.



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                                             |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2008  | Målning av fasader                                                                                 |
| 2010  | Rasskydd vid kryptgrund, installation av luftavfuktare, byte varmvattenberedare och asfaltsarbeten |
| 2013  | Dränering av markytor på innergården samt asfaltering                                              |
| 2014  | Fortsatt asfaltering, påfyllnad av matjord samt byte av brunnar                                    |
| 2016  | Byte varmvattenberedare, byte av vissa rör i husgrunden p.g.a. återkommande stopp                  |
| 2017  | Installation av fiber, flytt av sophus                                                             |
| 2018  | Byte ytterdörrar                                                                                   |
| 2020  | Byte garageportar                                                                                  |
| 2021  | Asfaltering parkering                                                                              |
| 2024  | Byte fönster och fönsterdörrar                                                                     |

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

| Årtal   | Åtgärd                                                                    |
|---------|---------------------------------------------------------------------------|
| Löpande | Fortsätta byte av varmvattenberedare i de lägenheter som ej har fått bytt |
| 2027    | Översyn av tak och eventuellt byte                                        |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 140   | 189   | 208   | 216   | 251   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 492 | 2 976 | 3 074 | 3 172 | 3 270 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 492 | 2 976 | 3 074 | 3 172 | 3 270 |
| Räntekänslighet, %                     | 7     | 5     | 0     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 27    | 27    | 0     | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 659   | 602   | 566   | 550   | 539   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 97    | 97    | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 676   | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 001 | 918   | 916   | 886   | 869   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -184  | 62    | 18    | 103   | 165   |
| Soliditet, %                           | 29    | 39    | 38    | 37    | 36    |

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 investering av nya fönster som medfört en restvärdesavskrivning på 122 tkr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt då del av likvida medel använts för att finansiera fönsterbytet.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 6,5 % fr.o.m. 2025-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 708 994                    | 0                                                                      | 0                         | 708 994                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 1 053 105                  | 0                                                                      | -45 750                   | 1 007 355                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 762 099</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-45 750</b>            | <b>1 716 349</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 153 711                  | 61 610                                                                 | 45 750                    | 1 261 070                  |
| Årets resultat, kr                    | 61 610                     | -61 610                                                                | -183 670                  | -183 670                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 215 321</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-137 920</b>           | <b>1 077 400</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>2 977 420</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-183 670</b>           | <b>2 793 749</b>           |

\* Under året har inte någon reservation till underhållsfond gjorts medan ianspråktagande skett med 45 750 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 | 1 215 320        |
| Årets resultat, kr                                  | -183 670         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -0               |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 45 750           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 077 400</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>1 077 400</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

RESULTATRÄKNING

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

|                                                                             |        |                  |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |        |                  |                 |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 1 000 644        | 918 452         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 500              | -2              |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>1 001 144</b> | <b>918 450</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                  |                 |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -501 533         | -421 724        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -66 548          | -65 596         |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -42 806          | -24 080         |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -224 296         | -197 447        |
| Övriga rörelsekostnader                                                     | Not 8  | -122 148         | 0               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-957 332</b>  | <b>-708 846</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>43 812</b>    | <b>209 604</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                  |                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 401              | 367             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -227 883         | -148 361        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |        | <b>-227 482</b>  | <b>-147 994</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-183 670</b>  | <b>61 610</b>   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |        | <b>-183 670</b>  | <b>61 610</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-183 670</b>  | <b>61 610</b>   |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |           |           |
|----------------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Byggnader och mark                                       | Not 11 | 8 975 808 | 6 894 794 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 |        | 16 192    | 10 749    |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 12 | 0         | 100 000   |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 8 992 000 | 7 005 543 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |  |     |     |
|-----------------------------------------|--|-----|-----|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  |  | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |  | 500 | 500 |

|                             |  |           |           |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Anläggningstillgångar |  | 8 992 500 | 7 006 043 |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |         |         |
|----------------------------------------------|--------|---------|---------|
| Aktuell skattefordran                        |        | 3 795   | 0       |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 584 209 | 618 613 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 29 950  | 21 622  |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 617 955 | 640 236 |

|                             |  |         |         |
|-----------------------------|--|---------|---------|
| Summa Omsättningstillgångar |  | 617 955 | 640 236 |
|-----------------------------|--|---------|---------|

|                  |  |           |           |
|------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Tillgångar |  | 9 610 455 | 7 646 278 |
|------------------|--|-----------|-----------|



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |        |           |           |
|---------------------------|--------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           |        | 708 994   | 708 994   |
| Fond för yttre underhåll  | Not 15 | 1 007 355 | 1 053 105 |
| Summa Bundet eget kapital |        | 1 716 349 | 1 762 099 |

Fritt eget kapital

|                          |  |           |           |
|--------------------------|--|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      |  | 1 261 070 | 1 153 711 |
| Årets resultat           |  | -183 670  | 61 610    |
| Summa Fritt eget kapital |  | 1 077 400 | 1 215 320 |

|                    |  |           |           |
|--------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital |  | 2 793 749 | 2 977 419 |
|--------------------|--|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 6 398 591 | 3 165 779 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 6 398 591 | 3 165 779 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |         |           |
|-------------------------------------------------|--------|---------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 249 496 | 1 239 304 |
| Leverantörsskulder                              |        | 6 422   | 113 148   |
| Skatteskulder                                   |        | 0       | 12 672    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 17 | 5 541   | 11 749    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 18 | 156 656 | 126 206   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 418 115 | 1 503 080 |

|               |  |           |           |
|---------------|--|-----------|-----------|
| Summa Skulder |  | 6 816 706 | 4 668 859 |
|---------------|--|-----------|-----------|

|                                |  |           |           |
|--------------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 9 610 455 | 7 646 278 |
|--------------------------------|--|-----------|-----------|



# KASSAFLÖDESANALYS

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

|                                                                                     |                   |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                   |                 |
| Rörelseresultat                                                                     | 43 812            | 209 604         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                   |                 |
| Avskrivningar                                                                       | 224 296           | 197 447         |
| Restvärdesavskrivning                                                               | 122 148           | 0               |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>346 444</b>    | <b>197 447</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 401               | 367             |
| Erlagd ränta                                                                        | -207 348          | -152 366        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>183 309</b>    | <b>255 052</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                 |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -13 201           | 5 706           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -115 692          | 94 070          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-128 893</b>   | <b>99 776</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>54 415</b>     | <b>354 828</b>  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                   |                 |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -2 332 901        | -100 000        |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-2 332 901</b> | <b>-100 000</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                   |                 |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | 2 243 004         | -144 996        |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>2 243 004</b>  | <b>-144 996</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-35 482</b>    | <b>109 832</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>597 770</b>    | <b>487 938</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>562 288</b>    | <b>597 770</b>  |



**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.

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

**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 | 2 300 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostadsrätter*                  | 921 840                  | 837 984                  |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 53 592                   | 53 592                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 19 200                   | 19 200                   |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 3 585                    | 2 660                    |
|       | Övriga primära intäkter                     | 2 524                    | 6 616                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>1 000 741</b>         | <b>920 052</b>           |
|       | Hyresbortfall                               | -97                      | -1 600                   |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-97</b>               | <b>-1 600</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>1 000 644</b>         | <b>918 452</b>           |

\* I årsavgifterna för bostadsrätter ingår tv, internet och en garageplats. Varje bostad har egna avtal för el, värme och vatten.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 500                      | -2                       |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>500</b>               | <b>-2</b>                |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -5 799                   | -7 613                   |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -83 311                  | -59 715                  |
|       | Reparationer                                    | -38 575                  | -13 032                  |
|       | Planerat underhåll                              | -45 750                  | -20 000                  |
|       | Försäkringsskador                               | 0                        | -3 681                   |
|       | El                                              | -39 424                  | -39 759                  |
|       | Sophämtning                                     | -34 347                  | -31 508                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -40 689                  | -36 990                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -53 424                  | -53 505                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -75 075                  | -78 225                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -56 915                  | -49 471                  |
|       | Tomträttsavgäld                                 | -28 224                  | -28 224                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-501 533</b>          | <b>-421 724</b>          |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -10 537                  | -2 495                   |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -14 688                  | -4 594                   |
|       | Extern revision                                                                          | -10 900                  | -24 769                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -8 200                   | -8 200                   |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -3 280                   | -4 238                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -18 944                  | -21 300                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-66 548</b>           | <b>-65 596</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -1 000                   | 0                        |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -31 500                  | -18 800                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -10 306                  | -5 280                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-42 806</b>           | <b>-24 080</b>           |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -198 121                 | -172 371                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -20 628                  | -20 628                  |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -5 547                   | -4 448                   |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-224 296</b>          | <b>-197 447</b>          |
| Not 8 | Övriga rörelsekostnader                                                                  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelsekostnader</i>                                                           |                          |                          |
|       | Förlust vid avyttring av tillgångar                                                      | -122 148                 | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>                                                     | <b>-122 148</b>          | <b>0</b>                 |
| Not 9 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 401                      | 367                      |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>401</b>               | <b>367</b>               |

| Not 10 | Räntekostnader och liknande resultatposter                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                     |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                | -227 653                 | -148 360                 |
|        | Övriga räntekostnader                                                 | -230                     | -1                       |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>               | <b>-227 883</b>          | <b>-148 361</b>          |
| Not 11 | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 9 689 740                | 9 689 740                |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 412 550                  | 412 550                  |
|        | Årets investeringar                                                   | 2 321 911                | 0                        |
|        | Årets försäljningar/utrangeringar                                     | -315 167                 | 0                        |
|        | Omklassificeringar                                                    | 100 000                  | 0                        |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>12 209 034</b>        | <b>10 102 290</b>        |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -3 207 496               | -3 014 497               |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -218 749                 | -192 999                 |
|        | Återförda avskrivningar                                               | 193 019                  | 0                        |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-3 233 226</b>        | <b>-3 207 496</b>        |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>8 975 808</b>         | <b>6 894 794</b>         |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 7 658 000                | 7 658 000                |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 0                        | 0                        |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 2 352 000                | 2 772 000                |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 0                        | 0                        |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>10 010 000</b>        | <b>10 430 000</b>        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 2 600 000                | 200 000                  |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>2 600 000</b>         | <b>200 000</b>           |
| Not 12 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 100 000                  | 0                        |
|        | Årets investeringar                                                   | 0                        | 100 000                  |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -100 000                 | 0                        |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b>                 | <b>100 000</b>           |

|        |                                |            |            |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkningskonto HSB            | 562 288        | 597 770        |
| Övriga fordringar              | 21 921         | 20 843         |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>584 209</b> | <b>618 613</b> |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                                    | 13 990        | 12 718        |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 7 056         | 0             |
| Förutbetald TV & Bredband                                 | 8 904         | 8 904         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0             | 0             |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>29 950</b> | <b>21 622</b> |

|        |                          |            |            |
|--------|--------------------------|------------|------------|
| Not 15 | Fond för yttre underhåll | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------|------------|------------|

*Fond för yttre underhåll*

|                                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Fond för yttre underhåll              | 1 007 355        | 1 053 105        |
| <i>Summa Fond för yttre underhåll</i> | <b>1 007 355</b> | <b>1 053 105</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 16 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Handelsbanken       | 2,73%            | 2026-09-30        | 1 003 808        | 50 000                      |
| Handelsbanken       | 4,47%            | 2025-03-01        | 90 500           | 10 000                      |
| Handelsbanken       | 4,04%            | 2026-04-30        | 2 388 000        | 24 000                      |
| Swedbank            | 4,38%            | 2028-02-25        | 3 165 779        | 84 996                      |
|                     |                  |                   | <b>6 648 087</b> | <b>168 996</b>              |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 6 398 591 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 158 996   |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 90 500    |
| Kortfristig del                                           | 249 496   |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 168 996   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 675 984   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 4,01%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

| Not 17 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31   | 2023-12-31    |
|--------|-----------------------------|--------------|---------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>       |              |               |
|        | Depositioner                | 0            | 0             |
|        | Momsskuld                   | 0            | 0             |
|        | Källskatt                   | 0            | 0             |
|        | Inre fond                   | 0            | 0             |
|        | Övriga kortfristiga skulder | 5 541        | 11 749        |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>5 541</b> | <b>11 749</b> |

| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 75 445         | 76 969         |
|        | Övriga förutbetalda intäkter                              | 0              | 0              |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 24 337         | 3 802          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 56 874         | 45 434         |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>156 656</b> | <b>126 206</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.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bonden i Boden, org.nr. 716415-8938

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bonden 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. Revisornas 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 uppger, 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 Bonden i Boden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Lennestål  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**CARIN HARWING MODÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 15:55:30



**AMMY RENSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 21:36:19



**MARIA BLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 15:40:28



**STINA WAHLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 21:31:15



**CAROLA JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 17:38:47



**INGELA HEZEKIELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 17:45:40



**JOHAN DRUGGE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 21:27:02



**EVA LENNESTÅL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 15:03:39



**SARA MARIA LUNDGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 08:06:21



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 09:52:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**EVA LENNESTÅL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 15:10:31



**SARA MARIA LUNDGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 08:07:48



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 09:55:13



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans 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.