







ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Sandidan i Boden

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

163 039 456

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sandidan i Boden med säte i BODEN org.nr. 716415-8250 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Boden kommun. Under år 2019 har föreningen friköpt marken av kommunen efter att den löpt på tomträtt.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bodforsen 2:27	1986-01-01	1986
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
24	p-platser	0
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 799
Totalt 98 objekt		**7 799**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 23 st 3 rok, 47 st 4 rok.

Transaktion 09222115557542668069 Signerat UW, HB, MM, SS, JL, SH, CW, PA

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Yariel Yordan Palmero Ayala	Ledamot	2024-06-20	2024-11-21
Johan Sondell	Ledamot	2022-05-30	2024-06-20
Simon Selander	Ledamot	2024-08-31	
Emma Eriksson	Ledamot	2023-05-29	2024-01-29
Rikard Häggström	Ledamot	2023-05-29	2024-06-20
Mikael Mattsson	Ledamot	2024-06-20	
Jenny Lundberg	Ledamot	2018-11-10	
Helena Backman	Ledamot	2023-06-14	
Susanne Holmgren	Ledamot	2022-05-30	
Kent Sören Fink	Ledamot	2024-06-20	2024-11-21
Alf Stenlund	Ledamot	2018-05-15	2024-01-29
Fredrik Larsson	Ordförande	2023-05-29	2024-06-20
Ulrika Waara	Ledamot	2016-06-23	
Ulrika Waara	Ordförande	2024-06-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Lundberg och Susanne Holmgren.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulrika Waara, Jenny Lundberg och Mikael Mattsson.

Revisorer har varit: Camilla Wähäjärvi med Britta Andersson Holmqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Camilla Wähäjärvi (sammankallande) och Helen Buhr, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-07-01 och 2024-11-19.

Transaktion 09222115557542668069 Signerat UW, HB, MM, SS, JL, SH, CW, PA

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Installation ytterarmatur
2006	Installation extra uttag kabel-tv samt installation kameraövervakning
2008	Installation fjärrvärme
2009	Upprustning lekpark, ny häck, nytt golv i kvartersgård samt ny golv-/väggmatta i bastu
2010	Målning av garage, kvartersgård samt fristående bodar
2011	Fasadmålning, belysning av platå samt grusning av uppställningsplatser
2012	Asfaltering parkering, nya grusgångar samt sensorbelysning vid garagen
2013	Byte trossbotten, montering snörasskydd samt installation av 4st elmätare
2014	Byte trossbotten förråd samt byte cirkulationspump kvartersgård
2015	Byte ventilationsaggregat och ny kameraövervakning
2016	Nya lekställningar
2017	Återbyggnad 10st garage efter brand, nya parkeringsplatser, nya takskjutsportar samt ny VVC-pump
2018	Nya takrasskydd, åtgärdat krypgrunder samt asfaltering
2019	Friköpt tomtmark
2020	Nya postlådor
2022	Byggt brandväggar på vinden
2023	Installerat 3st laddstationer för elbil, monterat nya armaturer för utebelysning samt genomfört brandskyddåtgärder i form av brandväggar mellan lägenheterna på vindarna i samtliga huskroppar
2024	Bytt ytter- och altandörrar samt bytt våtrumsmatta i bastu och relax i kvartersgården

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

Byte larmanläggning, målning fasad och taksprång samt fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 17 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

Transaktion 09222115557542668069 Signerat UW, HB, MM, SS, JL, SH, CW, PA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	280	245	264	301	287
Skuldsättning, kr/kvm	4 019	4 093	4 168	4 235	4 380
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 019	4 093	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	7	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	136	131	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	741	703	610	610	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	753	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 870	5 562	5 387	5 439	5 417
Resultat efter finansiella poster, tkr	548	256	251	682	749
Soliditet, %	37	36	35	35	33

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

163 039 456
Transaktion 09222115557542668069 Signerat UW, HB, MM, SS, JL, SH, CW, PA

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	2 456 934	0	0	2 456 934
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 682 442	0	-54 750	2 627 692
S:a bundet eget kapital, kr	**5 139 376**	**0**	**-54 750**	**5 084 626**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 069 767	256 226	54 750	13 380 743
Årets resultat, kr	256 226	-256 226	547 923	547 923
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**13 325 993**	**0**	**602 673**	**13 928 666**
S:a eget kapital, kr	**18 465 369**	**0**	**547 923**	**19 013 292**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 54 750 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	13 325 993
Årets resultat, kr	547 923
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	54 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**13 928 666**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**13 928 666**

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

Transaktion 09222115557542668069 Signerat UW, HB, MM, SS, JL, SH, CW, PA

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 869 902	5 561 562
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-5	0
Summa Rörelseintäkter		**5 869 897**	**5 561 562**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 597 876	-2 777 167
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 798	-130 543
Personalkostnader	Not 6	-144 301	-211 467
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 503 523	-1 483 075
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-79 673	0
Summa Rörelsekostnader		**-4 455 172**	**-4 602 252**
Rörelseresultat		**1 414 725**	**959 310**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 632	3 055
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-869 434	-706 138
Summa Finansiella poster		**-866 802**	**-703 083**
Resultat efter finansiella poster		**547 923**	**256 227**
Resultat före skatt		**547 923**	**256 227**
Årets resultat		**547 923**	**256 227**

Transaktion 09222115557542668069 Signerat UW, HB, MM, SS, JL, SH, CW, PA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	48 658 368	47 700 027
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	134 566	161 479
Summa Materiella anläggningstillgångar		**48 792 934**	**47 861 505**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**48 793 434**	**47 862 005**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 406	1 507
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 417 892	3 102 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	225 291	454 069
Summa Kortfristiga fordringar		**2 646 589**	**3 557 861**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 512	1 486
Summa Kassa och bank		**1 512**	**1 486**
Summa Omsättningstillgångar		**2 648 101**	**3 559 347**
Summa Tillgångar		**51 441 534**	**51 421 352**

Transaktion 09222115557542668069 Signerat UW, HB, MM, SS, JL, SH, CW, PA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 456 934	2 456 934
Fond för yttre underhåll	Not 16	2 627 692	2 682 442
Summa Bundet eget kapital		**5 084 626**	**5 139 376**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 380 743	13 069 767
Årets resultat		547 923	256 226
Summa Fritt eget kapital		**13 928 666**	**13 325 993**
Summa Eget kapital		**19 013 293**	**18 465 369**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 656 800	23 491 400
Summa Långfristiga skulder		**25 656 800**	**23 491 400**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 684 600	8 432 600
Leverantörsskulder		47 575	35 780
Skatteskulder		19 012	62 443
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	77 320	75 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	942 935	858 695
Summa Kortfristiga skulder		**6 771 442**	**9 464 583**
Summa Skulder		**32 428 242**	**32 955 983**
Summa Eget kapital och skulder		**51 441 534**	**51 421 352**

Transaktion 09222115557542668069 Signerat UW, HB, MM, SS, JL, SH, CW, PA

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 414 725	959 309
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 503 523	1 483 075
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 503 523**	**1 483 075**
Erhållen ränta	2 632	3 055
Erlagd ränta	-846 315	-693 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 074 566**	**1 752 064**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	248 830	-178 780
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	37 007	-23 389
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**285 837**	**-202 169**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 360 403**	**1 549 896**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 434 952	-830 504
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 434 952**	**-830 504**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-582 600	-585 600
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-582 600**	**-585 600**
Årets kassaflöde	**-657 149**	**133 791**
Likvida medel vid årets början	**2 938 644**	**2 804 853**
Likvida medel vid årets slut	**2 281 495**	**2 938 644**

Transaktion 09222115557542668069 Signerat UW, HB, MM, SS, JL, SH, CW, PA

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:	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	28 705 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.

Transaktion 09222115557542668069 Signerat UW, HB, MM, SS, JL, SH, CW, PA

Övrig uppöysning
Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Not 2 Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 143 008	4 851 792
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	517 084	510 097
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	119 880	119 880
Hyror garage och parkeringsplatser	42 600	43 200
Hyror förbrukningsbaserad	28 391	19 895
Övriga primära intäkter	19 962	17 898
Summa Bruttoomsättning	**5 870 925**	**5 562 762**
Hyresbortfall	-1 023	-1 200
Summa	**-1 023**	**-1 200**
Summa Nettoomsättning	**5 869 902**	**5 561 562**

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår årsavgifter bostadsrätter och garageplats.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	-5	0
Summa Övriga rörelseintäkter	**-5**	**0**

Not 4 Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-119 790	-177 436
Snö och halk-bekämpning	-247 384	-227 795
Reparationer	-194 611	-332 557
Planerat underhåll	-54 750	-173 500
Försäkringsskador	-20 583	-3 438
El	-323 474	-322 630
Uppvärmning	-730 070	-696 969
Vatten	-6 346	-5 068
Sophämtning	-178 685	-161 510
Fastighetsförsäkring	-152 898	-135 307
Kabel-TV och bredband	-124 700	-124 630
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-314 175	-292 725
Förvaltningsavtalskostnader	-129 681	-123 602
Övriga driftkostnader	-728	0
Summa Driftskostnader	**-2 597 876**	**-2 777 167**

Transaktion 09222115557542668069 Signerat UW, HB, MM, SS, JL, SH, CW, PA

Not 5 Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 768	-25 481
Administrationskostnader	-37 132	-35 478
Extern revision	-25 680	-12 380
Medlemsavgifter	-26 200	-26 200
Föreningsverksamhet	-7 585	-11 694
Övriga förvaltningskostnader	-22 433	-19 310
Summa Övriga externa kostnader	**-129 798**	**-130 543**

Not 6 Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Personalkostnader		
Arvode styrelse	-98 500	-108 100
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Övriga arvoden	-5 608	-67 296
Sociala avgifter	-38 193	-34 071
Summa Personalkostnader	**-144 301**	**-211 467**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
Avskrivningar på byggnader	-1 430 160	-1 418 682
Avskrivning på markanläggning	-46 450	-37 480
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-26 913	-26 913
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 503 523**	**-1 483 075**

Not 8 Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av tillgångar	-79 673	0
Summa Övriga rörelsekostnader	**-79 673**	**0**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 632	3 055
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2 632**	**3 055**

Transaktion 09222115557542668069 Signerat UW, HB, MM, SS, JL, SH, CW, PA

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader lån till kreditinstitut	-868 099	-706 138
Övriga räntekostnader	-1 335	0
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-869 434**	**-706 138**

Not 11 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 775 498	60 717 581
Ingående anskaffningsvärde mark	5 519 610	5 519 610
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	960 860	638 247
Årets investeringar	2 514 625	1 460 530
Årets försäljningar/utrangeringar	-202 299	-80 000
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**70 568 294**	**68 255 968**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-20 555 941	-19 179 779
Årets avskrivningar	-1 476 610	-1 456 162
Årets försäljningar/utrangeringar	122 625	80 000
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-21 909 926**	**-20 555 941**
Utgående redovisat värde	**48 658 368**	**47 700 027**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 850 000	31 352 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 940 000	11 174 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**45 790 000**	**42 526 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	46 951 000	46 951 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**46 951 000**	**46 951 000**

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	380 898	380 898
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**380 898**	**380 898**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-219 419	-192 506
Årets avskrivningar	-26 913	-26 913
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-246 332**	**-219 419**
Utgående redovisat värde	**134 566**	**161 479**

Transaktion 09222115557542668069 Signerat UW, HB, MM, SS, JL, SH, CW, PA

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 279 983	2 937 158
	Övriga fordringar	137 909	165 127
	Summa Övriga fordringar	**2 417 892**	**3 102 285**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	225 291	454 069
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**225 291**	**454 069**

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Sparkapitalkonto Swedbank	1 512	1 486
	Summa Kassa och bank	**1 512**	**1 486**

Not 16	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	2 627 692	2 682 442
	Summa Fond för yttre underhåll	**2 627 692**	**2 682 442**

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,68%	2027-06-23	3 178 400	69 600
Swedbank	3,55%	2029-02-23	7 850 000	212 000
Swedbank	1,93%	2025-03-25	5 103 000	54 000
Swedbank	1,19%	2026-09-25	2 445 000	60 000
Swedbank	1,43%	2026-11-25	5 915 000	140 000
Swedbank	3,96%	2028-05-24	6 850 000	100 000
			31 341 400	**635 600**

Långfristig del	25 656 800
Nästa års amortering av långfristig skuld	581 600
Lån som ska konverteras inom ett år	5 103 000
Kortfristig del	5 684 600
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	635 600
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 542 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Finns swap-avtal	Nej

Transaktion 09222115557542668069 Signerat UW, HB, MM, SS, JL, SH, CW, PA

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	63 715	62 474
	Övriga kortfristiga skulder	13 605	12 591
	Summa Övriga skulder	**77 320**	**75 065**

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	427 825	429 488
	Upplupna räntekostnader	96 110	72 991
	Övriga upplupna kostnader	419 000	356 216
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**942 935**	**858 695**

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.

Transaktion 09222115557542668069 Signerat UW, HB, MM, SS, JL, SH, CW, PA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandidan i Boden, org.nr. 716415-8250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandidan i Boden för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sandidan 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Wähäjärvi
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ULRIKA WAARA
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 15:47:43

HELENA BACKMAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 08:51:26

MIKAEL MATTSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 22:13:27

SIMON SELANDER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:18:42

JENNY LUNDBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:55:16

SUSANNE HOLMGREN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 16:00:44

CAMILLA WÄHÄJÄRVI
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 23:14:42

PIA ANDERSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:21:37

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CAMILLA WÄHÄJÄRVI
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 23:12:19

PIA ANDERSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:19:50

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.