

**HSB:s Brf Kommendören i Boden**  
**Org nr 716415-7203**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2024**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| - kassaflödesanalys      | 9    |
| - noter                  | 10   |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2024-05-23. På stämman togs ett andra beslut om nya normalstadgar för HSB:s bostadsrättsföreningar 2023.

#### Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag och har som ändamål att upplåta bostäder åt medlemmarna och främja deras ekonomiska intresse. Föreningens fastighet är belägen i Kv. Sigun 6 i Bodens Kommun med adress Kommendörsgatan 2 A-D.

Marken innehas med tomträtt. Huset färdigställdes år 1976 för en sammanlagd produktionskostnad av 3 097 570 kronor och innehåller 24 bostäder om 1 626 kvm.

På föreningens fastigheter finns 6 carportplatser och 18 motorvärmplatser.

| Lägenheter    | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 12    |
| 3 rum och kök | 12    |
| Summa         | 24    |

Underhållsplan är upprättad och ska tas upp regelbundet som en punkt på dagordningen vid styrelsemöten för att kontrollera så att planen är aktuell och att planerade åtgärder genomförs.

#### Avgifter och hyror

I januari 2024 höjdes avgiften med 2%. Avgifterna höjdes med 2% för 2025 och uppgår därefter till 641 kr/kvm.

#### Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar varav HSB utgör en. Under året har två lägenheter överlåtits.

#### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammanfattning

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Inger Lundqvist | Ordförande              |
| Lena Lundström  | Ledamot/sekreterare     |
| Hjördis Sirkka  | Ledamot                 |
| Tommy Isaksson  | Ledamot/vice ordförande |
| Pia Wibron      | Utsedd av HSB Norr      |

#### Suppleanter

Arvo Kurkinen  
Tobias Larsson

#### Vicevärd

Arvo Kurkinen

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamoten Hjördis Sirkka samt suppleanterna Arvo Kurkinen och Tobias Larsson.

Styrelsen har under året hållit sex stycken styrelsesammanträden, ett konstituerande möte samt föreningsstämma.

#### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Inger Lundqvist och Hjördis Sirkka, två i föreningen tecknar samtidigt.

#### **Revisorer**

Revisorer har varit Torbjörn Granström och Clara Lidberg som revisorssuppleant samt HSB:s Riksförbund utsedda revisionsbolag BoRevision AB i Sundsvall.

#### **Valberedningen.**

Valberedningen har varit Lena Duvsten (ordförande) och Elisabeth Nilsson (suppleant).

#### **Studie och fritidsverksamhet**

Ingen studie- och fritidsverksamhet har förekommit under året.

#### **Försäkring**

Föreningen har fullvärdesförsäkring i Länsförsäkringar. Alla lägenheter omfattas sedan 2020 av ett kollektivt bostadsrättstillägg.

#### **Flerårsöversikt**

| Nyckeltal                                                     | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt         | 664  | 652  | 579  | 543  | 543  |
| Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna | 94   | 94   |      |      |      |
| Sparande per kvadratmeter                                     | 190  | 212  |      |      |      |
| Genomsnittlig ränta, fastighetslån                            | 4,86 | 4,55 | 1,80 | 1,10 | 1,27 |
| Skuldsättning per kvadratmeter                                | 473  | 581  | 635  | 690  | 744  |
| Räntekänslighet                                               | 0,71 | 0,86 |      |      |      |
| Energikostnad per kvadratmeter                                | 266  | 240  |      |      |      |
| Yttre underhållsfond per kvadratmeter                         | 679  | 584  | 488  | 393  | 317  |
| Driftskostnad per kvadratmeter                                | 452  | 409  | 393  | 414  | 375  |

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkning av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren. Se definitioner not 1.

*WLL*

## Övrigt

1. **Snöskottning och sandning:** Parkkompaniet har skött snöskottning och sandning av gården.
2. **Redovisning:** TM redovisning sköter föreningens bokföring och det administrativa som tidigare.
3. **Gräsklippning:** Gräsklippningen och övrig skötsel har Parkkompaniet tagit hand om.
4. **Soprum:** Ragnsells sköter hämtning av sopor som plast, kartong, papper och deponisopor. Bodens Kommun tar hand om komposterbart och brännbart avfall. Elavfall, batterier och glödlampor ser vicevärden till att forsla bort till återvinningcentralen. Stora saker som ska slängas får var och en forsla bort. Vi uppfyller kraven på förpackningsåtervinning och från årsskiftet ska vi placera en behållare för textilier eftersom det nu är lag på att det ska sorteras ut. Alla i huset har fått information om sopsortering/förpackningsåtervinning och i varje trapphus finns Hushållens sorteringsguide A-Ö uppsatt.
5. **Reparationer:** Nytt bastuaggregat och rep av kylaggregatet till kylrummet. Reparationer av tvättmaskin, ventiler till värmeväxlare och andra mindre underhåll. En vattenskada i källaren har upptäckts, reparationer av denna blir klart 2025.
6. **Uteplantering:** Lena och Hjördis har ordnat blommor vid varje portingång och vi har även fixat två pallkragar med kryddväxter.
7. **Städdag:** Arvo och Fredrik ordnade utestädningen. Ingen vårstädning inomhus då vi avvaktade med reparationerna av vattenskadan.

## Framtida utveckling

Vi ska göra klart träningsrummet i källaren.

### Förändring av eget kapital

|                                        | <u>Insatser</u> | <u>Yttre fond</u> | Balanserat<br><u>resultat</u> | Årets<br><u>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Eget kapital vid årets ingång          | 161 800         | 949 251           | 626 537                       | 218 017                  |
| Vinstdisposition enligt stämmobeslut   | -               | -                 | 218 017                       | -218 017                 |
| Innevarande års avsättning/disposition | -               | 155 000           | -155 000                      | -                        |
| Årets resultat                         | -               | -                 | -                             | 219 417                  |
| <b>Eget kapital vid årets utgång</b>   | <b>161 800</b>  | <b>1 104 251</b>  | <b>689 554</b>                | <b>219 417</b>           |

### Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Fondbehållning vid årets början                        | 949 251          |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan | 155 000          |
| Fondbehållning vid årets slut                          | <u>1 104 251</u> |

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

|                                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                        | 689 554        |
| Årets resultat                             | 219 417        |
| Återstår till föreningsstämmans förfogande | <u>908 971</u> |

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning | <u>908 971</u> |
|-------------------------|----------------|

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024</b>           | <b>2023</b>           |
|--------------------------------------------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| Nettoomsättning                                  | 2          | 1 154 389             | 1 126 145             |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                       |            |                       |                       |
| Driftskostnader                                  | 3          | -735 349              | -665 427              |
| Personalkostnader                                | 4          | -68 544               | -64 704               |
| Fastighetsskatt                                  |            | -32 505               | -32 505               |
| Avskrivningar                                    |            | -89 276               | -91 262               |
| Övriga rörelsekostnader                          |            | -                     | -35 913               |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                 |            | <b>-925 674</b>       | <b>-889 811</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>228 715</b>        | <b>236 334</b>        |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |            |                       |                       |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 5          | 30 314                | 22 691                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 6          | -39 612               | -41 008               |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>    |            | <b>-9 298</b>         | <b>-18 317</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>219 417</b>        | <b>218 017</b>        |
| <b>Årets vinst</b>                               |            | <b><u>219 417</u></b> | <b><u>218 017</u></b> |

*Handwritten signature*

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u>      |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                           | 7   | 2 142 142        | 2 231 418        |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>     |     |                  |                  |
| Andra långfristiga fordringar                | 8   | 500              | 500              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u>2 142 642</u> | <u>2 231 918</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <u>Kortfristiga fordringar</u>               |     |                  |                  |
| Kundfordringar                               |     | 18 508           | 16 624           |
| Övriga kortfristiga fordringar               |     | 3                | 1 446            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9   | 32 444           | 25 972           |
|                                              |     | <u>50 955</u>    | <u>44 042</u>    |
| <u>Kassa och bank</u>                        |     | <u>1 129 672</u> | <u>922 022</u>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u>1 180 627</u> | <u>966 064</u>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |     | <u>3 323 269</u> | <u>3 197 982</u> |

*gllm*

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                  |                  |
| Inbetalda insatser                           |     | 161 800          | 161 800          |
| Yttre fond                                   |     | 1 104 251        | 949 251          |
|                                              |     | <u>1 266 051</u> | <u>1 111 051</u> |
| <u>Fritt eget kapital</u>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | 689 554          | 626 537          |
| Årets vinst                                  |     | 219 417          | 218 017          |
|                                              |     | <u>908 971</u>   | <u>844 554</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>2 175 022</u> | <u>1 955 605</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 769 250          | 857 250          |
| Inre fond                                    | 11  | 168 828          | 183 283          |
| Leverantörsskulder                           |     | 11 275           | 15 196           |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 1 125            | 5 371            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 12  | 30 766           | 25 629           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13  | 167 003          | 155 648          |
|                                              |     | <u>1 148 247</u> | <u>1 242 377</u> |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <u>1 148 247</u> | <u>1 242 377</u> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <u>3 323 269</u> | <u>3 197 982</u> |

*Handwritten signature*

| <b>Kassaflödesanalys</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>    |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------|----------------|
| Indirekt metod                                      |            |                  |                |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                     |            |                  |                |
| Rörelseresultat före finansiella poster             |            | 228 715          | 236 334        |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet   | 14         | 89 276           | 127 175        |
| Erhållen ränta                                      |            | 30 314           | 22 691         |
| Erlagd ränta                                        |            | -42 049          | -37 986        |
|                                                     |            | <u>306 256</u>   | <u>348 214</u> |
| Ökning/minskning kundfordringar                     |            | -1 884           | -624           |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar     |            | -5 029           | 1 827          |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                 |            | -3 921           | 9 773          |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder |            | 228              | -19 952        |
|                                                     |            | <u>295 650</u>   | <u>339 238</u> |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>     |            | 295 650          | 339 238        |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                     |            |                  |                |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar    |            | -                | -49 350        |
|                                                     |            | <u>-</u>         | <u>-49 350</u> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>     |            | 0                | -49 350        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                    |            |                  |                |
| Amortering av skuld                                 |            | -88 000          | -88 000        |
|                                                     |            | <u>-88 000</u>   | <u>-88 000</u> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>    |            | -88 000          | -88 000        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                             |            | 207 650          | 201 888        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>               |            | 922 022          | 720 134        |
|                                                     |            | <u>1 129 672</u> | <u>922 022</u> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                 |            | 1 129 672        | 922 022        |

*Handwritten signature*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning för BRF Kommendören har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Allmänna råd och vägledning om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Outnyttjat underskott från tidigare år uppgår till 2 240 930 kr.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Fastighet

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Stomme & grund                  | 100 år |
| Stomkompletteringar/innerväggar | 50 år  |
| Värme & sanitet                 | 50 år  |
| El                              | 40 år  |
| Inre ytskick & vitvaror         | 15 år  |
| Fasad                           | 50 år  |
| Fönster                         | 50 år  |
| Köksinredning                   | 30 år  |
| Yttertak                        | 40 år  |
| Ventilation                     | 25 år  |
| Styr & övervakningssystem       | 15 år  |
| Övrigt                          | 50 år  |

#### Övriga inventarier

|             |      |
|-------------|------|
| Inventarier | 5 år |
|-------------|------|

alla

### **Nedskrivningar av materiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från dessa har löpt ut. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2019 har det skett en ändrad klassificering gällande redovisningen av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del av amorteringen samt den del av lån som förfaller inom kommande räkenskapsår som kortfristig skuld oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga den eller ej.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Årsavgifter

Med årsavgift avses avgift som tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt, elavgifter, kabel-tv och försäkring.

#### Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Genomsnittlig låneränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till fastighetens genomsnittliga fastighetslån.

*allu*

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Räntebärande skulder i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter

Föreningens kostnader för el, uppvärmning och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

**Not 2      Intäkternas fördelning**

|                                          | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| I nettoomsättningen ingår intäkter från: |                  |                  |
| Årsavgifter                              | 1 021 656        | 1 001 664        |
| Hysesintäkter                            | 66 090           | 64 682           |
| Övriga intäkter                          | 66 643           | 59 799           |
| Summa                                    | <u>1 154 389</u> | <u>1 126 145</u> |

I föreningens årsavgifter ingår förutom avgift för bostad även värme och vatten.

**Not 3      Drift**

|                                    | <u>2024</u>    | <u>2023</u>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel                  | 65 652         | 63 042         |
| Reparationer                       | 24 589         | 6 954          |
| Taxeburna utgifter och uppvärmning | 466 178        | 427 867        |
| Förvaltningskostnader              | 101 110        | 90 476         |
| Övriga driftskostnader             | 77 821         | 77 088         |
| Summa                              | <u>735 350</u> | <u>665 427</u> |

*Handwritten signature*

**Not 4 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala avgifter**

|                                     | <u>2024</u>   | <u>2023</u>   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| <u>Förtroendevalda</u>              |               |               |
| Styrelsearvoden enligt stämmobeslut | 43 250        | 41 450        |
| <u>Anställda</u>                    |               |               |
| Vicevärd                            | 10 000        | 10 000        |
| Övriga anställda                    | 4 343         | 2 400         |
| Sociala kostnader                   | 10 951        | 10 854        |
| Totalt                              | <u>68 544</u> | <u>64 704</u> |

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                         | <u>2024</u>   | <u>2023</u>   |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter från bank | 30 313        | 22 690        |
| Övriga ränteintäkter    | 1             | 1             |
| Summa                   | <u>30 314</u> | <u>22 691</u> |

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                   | <u>2024</u>   | <u>2023</u>   |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | 39 612        | 41 008        |
| Summa                                             | <u>39 612</u> | <u>41 008</u> |

*WML*

**Not 7 Byggnader**

|                                          | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 4 378 975        | 4 378 375        |
| Inköp                                    | -                | 49 350           |
| Försäljningar och utrangeringar          | -                | -48 750          |
|                                          | <hr/>            | <hr/>            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 378 975        | 4 378 975        |
| Ingående avskrivningar                   | -2 147 557       | -2 069 132       |
| Försäljningar och utrangeringar          | -                | 12 837           |
| Årets avskrivningar                      | -89 276          | -91 262          |
|                                          | <hr/>            | <hr/>            |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -2 236 833       | -2 147 557       |
|                                          | <hr/>            | <hr/>            |
| Utgående restvärde enligt plan           | <u>2 142 142</u> | <u>2 231 418</u> |
| Taxeringsvärde byggnader                 | 8 600 000        | 8 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                      | 2 235 000        | 2 235 000        |

Marken disponeras med tomträtt. Nuvarande avgäldsperiod gäller till och med 20351001.

**Not 8 Övriga långfristiga fordringar**

|                                | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden    | <u>500</u>  | <u>500</u>  |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>500</u>  | <u>500</u>  |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|               | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Övriga poster | <u>32 444</u>     | <u>25 972</u>     |
|               | <u>32 444</u>     | <u>25 972</u>     |

*Handwritten signature*

**Not 10 Skulder som redovisas i flera poster**

|                                                                                           | <u>2024</u>    | <u>2023</u>    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen: |                |                |
| <i>Kortfristiga skulder:</i>                                                              |                |                |
| Övriga skulder till kreditinstitut                                                        | 769 250        | 857 250        |
| Summa skulder till kreditinstitut                                                         | <u>769 250</u> | <u>857 250</u> |

| <u>Långivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m</u> | <u>Amorteringar år 2024</u> |
|------------------|----------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Swedbank         | 3,979          | 2025-01-28                    | 88 000                      |

**Not 11 Fond för inre underhåll**

|                                 | <u>2024</u>    | <u>2023</u>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets ingång                | 183 283        | 197 894        |
| Uttag under året                | -14 455        | -14 611        |
| Avsättning vid periodens utgång | <u>168 828</u> | <u>183 283</u> |

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

|                       | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Personalens källskatt | 15 870            | 9 348             |
| Övriga skulder        | 14 896            | 16 281            |
| Summa                 | <u>30 766</u>     | <u>25 629</u>     |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                         | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 5 441             | 7 878             |
| Förutbetalda intäkter   | 78 377            | 83 810            |
| Övriga poster           | 83 185            | 63 960            |
| Summa                   | <u>167 003</u>    | <u>155 648</u>    |

*pm*

**Not 14 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde**

|                      | <u>2024</u>   | <u>2023</u>    |
|----------------------|---------------|----------------|
| Avskrivningar        | 89 276        | 91 262         |
| Realisationsresultat | -             | 35 913         |
| Summa justeringar    | <u>89 276</u> | <u>127 175</u> |

**Not 15 Ställda säkerheter**

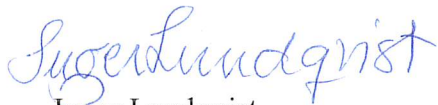
|                                          | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>För egna avsättningar och skulder</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar totalt            | 2 928 000         | 2 928 000         |
| Varav eget förvar                        | 81 000            | 81 000            |
| Summa ställda säkerheter                 | <u>2 847 000</u>  | <u>2 847 000</u>  |

**Not 16 Eventualförpliktelser**

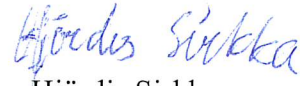
Enligt styrelsens bedömning har föreningen inga eventualförpliktelser.

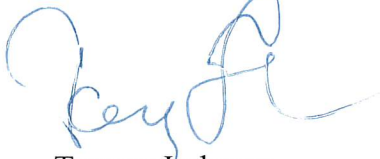
*allu*

Boden 2025- 03-31

  
Inger Lundqvist

  
Lena Lundström

  
Hjördis Sirkka

  
Tommy Isaksson

  
Pia Wibron

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- 04-02

  
Torbjörn Granström  
Av föreningen vald revisor

  
Anna Maria Christiansson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Kommendören i Boden, org.nr. 716415-7203

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kommendören i Boden för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Kommendören 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.

Boden

7/4 2025

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torbjörn Granström  
Av föreningen vald revisor