

BRF SANDIDAN

HSB NORR

Drottninggatan 21 K 96135 BODEN

Tel:010-3032000

PROTOKOLL

Ordinarie föreningsstämma

2026-05-19

Art: Årsstämma
Tid: 18.00
Plats: Kvartersgården

Närvarande: Totalt 37 var av 31 röstberättigade medlemmar (bilaga 1).

§ 1. Föreningsstämmans öppnande.

Ordf. Ulrica Waara förklarade stämman öppnad.

§ 2. Val av stämмоordförande.

Till ordförande för stämman valdes Alf Stenlund

§ 3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.

Till protokollförare valdes Susanne Holmgren.

§ 4. Godkännande av röstlängd.

Som röstlängd godkändes HSB:s medlemsförteckning (bilaga 1).

31 röst berättigade

§5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

Inga fullmakter inkomna. Alla närvarande är berättigade att delta på stämman.

§ 6. Godkännande av dagordning

Stämman fastställde föreslagen dagordning.

§ 7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet.

Till protokolljusterarare valdes: Tommy Enberg, Victoria Enberg

§8. Val av minst 2 rösträknare.

Rösträknare: Tommy Enberg och Victoria Enberg

§ 9. Fråga om kallelse behörigen skett.

Stämman ansåg sig stadgeenligt kallad. Kallelse utskickad 26-04-27

§ 10. Styrelsens årsredovisning.

Stämman tog del av styrelsens årsredovisning utskickad tillsammans med kallelsen, för verksamhetsåret 2025 samt beslutade att godkänna denna och lägga den till handlingarna (bilaga 2).

§ 11. Revisorernas berättelse.

Stämman tog del av revisorernas berättelse samt beslutade att godkänna denna och lägga den till handlingarna (bilaga 2).

§ 12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

Stämman tog del av resultat- och balansräkningen för 2025 samt beslutade, i enlighet med revisorernas tillstyrkan att fastställa denna (bilaga 2).

§ 13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt fastställda resultat och balansräkningen.

Stämman godkände det fastställda resultatet för (bilaga 2).

§ 14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Stämman beslutade att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025.

§ 15. Valberedningens redogörelse och beslut om antal styrelseledamöter.

Valberedningen redogör för hur de har arbetat och gått till väga med valberedningsuppdraget. Antal 7 ledamöter, inga suppleanter. Revisor, revisorssuppleant, En HSB Representant

§ 16. Beslut av arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman samt ev. övriga ersättningar

Stämman beslutade att låta arvodena fördelas via konstituerande möte enligt budget. Mötesarvode styrelsen 850kr/möte. Fasta arvoden styrelse och förtroendevalda. Summa 40 000 kr. Fördelas efter ansvarsområden. Arvode 40 000 kr för arbetsinsats/projekt i föreningen

§17. Beslut: Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman valde att godkänna valberedningens förslag, vilket innebär att styrelsen får följande sammansättning (bilaga 3):

Ordinarie ledamöter:

Jenny Lundberg nr 14	till	2027
Ulrika Waara nr 10	till	2028
Susanne Holmgren nr 1	till	2027
Mikael Mattson nr 59	till	2028
Peder Lundberg nr 50	till	2027
Razvan Stavrica nr 2	till	2028
Michael Engström nr 65	till	2027

Representant HSB Helena Backman

Beslut att stämman överlåter till valda styrelserepresentanter att konstituera sig.

§18. Presentation av HSB -ledamot.

Helena Backman fortsatt vald ledamot utsedd av HSB.

§20 Beslut om antal revisorer och suppleant

Enligt Valberedningens förslag 1. ordinarie och 1. suppleant.

§ 21. Val av revisor och suppleant.

Stämman beslutade att välja Camilla Wähjärvi nr 46, till revisor 1 år.
Britta Andersson Holmqvist nr 72 Suppleant 1 år.

§22 Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Enligt styrelsens förslag 2 st.

§ 23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande-

Stämman utsåg en valberedning. Stämman beslutade att välja Ann-Helene Scott dgr 71 och Paul Holmgren dgr 1. Paul Holmgren som ordförande.

§ 24. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB.

Stämman beslutade att distriktsrepresentanter och suppleanter utses på konstituerande styrelsemöte. Styrelsen utser representanter. Tas beslut att låta styrelsen besluta om representation via konstituerande möte.

§ 25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits kallelsen.

Inga motioner eller andra anmälda ärenden inkomna.

§ 26. Avslutning.

Årsstämman avslutades



Alf Stenlund, ordförande.



Susanne Holmgren, protokollförare.



Tommy Enberg, protokolljusterare.



Victoria Enberg protokolljusterare.

X	Dragsten, Christer	52-2839-1-35-11	Dam
	Dragsten, Marja	52-2839-1-35-11	Dam
✓	Sundström, Göran	52-2839-1-36-5	Dam
X	Selander, Simon	52-2839-1-37-11	Dam
	Öman, Ida	52-2839-1-37-11	Dam
	Kalliokorpi, Juhani	52-2839-1-38-3	Dam
	Karpinen, Merja	52-2839-1-38-3	Dam
	Eliasson, Tyra	52-2839-1-39-9	Dam
	Bergdahl, Robert	52-2839-1-39-9	Dam
✓	Bergqvist, Anneli	52-2839-1-40-5	Dam
✓	Bergqvist, Tommy	52-2839-1-40-5	Dam
	Johansson, Evelina	52-2839-1-41-7	Dam
X	Sollander, Stefan	52-2839-1-41-7	Dam
✓	Vesterberg, Per	52-2839-1-42-6	Dam
	Hjelte, Caroline	52-2839-1-42-6	Dam
	Eriksson, Robert	52-2839-1-43-9	Dam
	Burstedt, Jenny	52-2839-1-43-9	Dam
X	Enberg, Tommy	52-2839-1-44-9	Dam
✓	Enberg, Victoria	52-2839-1-44-9	Dam
	Hjerpe, Madelene	52-2839-1-45-10	Dam
X	Wähjärke, Camilla	52-2839-1-46-4	Dam
✓	Lövqvist, Magnus	52-2839-1-46-4	Dam
	Reece, Tudor Warrick	52-2839-1-47-3	Dam
	Clark, Su-Lin	52-2839-1-47-3	Dam
	Goncalves Rolim, Roseliane	52-2839-1-48-5	Dam
	Nyström, Fredrik	52-2839-1-48-5	Dam
	Hansson, Nicklas	52-2839-1-49-6	Dam
	Lundberg, Peder	52-2839-1-50-3	Dam
	Nilsson Lundberg, Marie	52-2839-1-50-3	Dam
	Jakobsson, Lena	52-2839-1-51-6	Dam
	Nilsson, David	52-2839-1-52-6	Dam
	Sohlman, Susann	52-2839-1-53-2	Dam
	Lindström, Frida	52-2839-1-54-5	Dam
X	Lindström, Mattias	52-2839-1-54-5	Dam
	Honcharenko, Hanna	52-2839-1-55-7	Dam
	Hammar, Marcus	52-2839-1-55-7	Dam
	Widenroth, Joel	52-2839-1-56-10	Dam
✓	Edholm, Agneta	52-2839-1-57-3	Dam
	Andersson, Christofer	52-2839-1-58-4	Dam
X	Mattsson, Mikael	52-2839-1-59-9	Dam
	Stenlund, Agneta	52-2839-1-60-4	Dam
✓	Stenlund, Alf	52-2839-1-60-4	Dam
✓	Eriksson, Linda	52-2839-1-61-9	Dam
	Edholm, Johannes	52-2839-1-62-7	Dam
	Hertzberg, Johan	52-2839-1-63-4	Dam
	Rosland, Camilla	52-2839-1-63-4	Dam
	Viberg Peterson, Elin	52-2839-1-64-10	Dam
X	Engström, Michael	52-2839-1-65-5	Dam
	Backelind, Bo R	52-2839-1-66-2	Dam
	Backelind, Gunnel	52-2839-1-66-2	Dam
	Friberg, Birgitta	52-2839-1-67-2	Dam
	Josefsson, Maria	52-2839-1-68-4	Dam
	Bergström, Jenny	52-2839-1-69-8	Dam
	Juto, Frida	52-2839-1-70-11	Dam
X	Skott, Fatima Ann-Hele	52-2839-1-71-11	Dam
	Holmqvist, Kenneth	52-2839-1-72-2	Dam
	Andersson, Britta	52-2839-1-72-2	Dam
	Stattin, Isabelle	52-2839-1-73-11	Dam

Wanjura, Sebastian

52-2839-1-73-11 Dar

Jakobsson, Marina

52-2839-1-74-9 Dar



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Sandidan i Boden

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sandidan i Boden med säte i BODEN org.nr. 716415-8250 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Boden kommun:

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. 2026-12-31.

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.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ulrika Waara	Ordförande	2024-06-20
Michael Engström	Ledamot	2025-05-18
Peder Lundberg	Ledamot	2025-05-18
Susanne Holmgren	Ledamot	2022-05-30
Helena Backman	Ledamot	2023-06-14
Jenny Lundberg	Ledamot	2018-11-10
Mikael Mattsson	Ledamot	2024-06-20
Simon Selander	Ledamot	2024-08-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulrika Waara, Mikael Mattsson, Simon Selander,

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13 . På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och styrelsen bedömer att planen är aktuell.

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 under året.

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 kryppgrunder 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 brandskyddsåtgärder 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
2025	Besiktning av tak, bytt trasiga takpannor, Grävt och byt rasskydd, fyllt på jord. Byte av larmanläggning för kameror

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Fasadmålning, fönsterbyte, ny takbesiktning**

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	220	280	245	264	301
Skuldsättning, kr/kvm	3 937	4 019	4 093	4 168	4 235
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 937	4 019	4 093	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	144	136	131	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	754	741	703	610	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	768	753	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 988	5 870	5 562	5 387	5 439
Resultat efter finansiella poster, tkr	-22	548	256	251	682
Soliditet, %	37	37	36	35	35

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga driftskostnader vilket delvis beror på att föreningen har haft höga kostnader för underhållsåtgärder.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 339 446 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 220 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med fr.o.m. 2025-01-01 med 2,5% samt 5 % för 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 456 934	0	0	2 456 934
Underhållsfond, kr	2 627 692	0	-242 680	2 385 012
S:a bundet eget kapital, kr	5 084 626	0	-242 680	4 841 946
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 380 743	547 923	242 680	14 171 346
Årets resultat, kr	547 923	-547 923	-22 477	-22 477
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 928 666	0	220 203	14 148 869
S:a eget kapital, kr	19 013 292	0	-22 477	18 990 815

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 7 000 kr samt ianspråktagande skett med 249 680 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	13 928 666
Årets resultat, kr	-22 477
Reservation till underhållsfond, kr	-7 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	249 680
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 148 869

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	14 148 869
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 987 560	5 869 902
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	-5
Summa Rörelseintäkter		5 987 620	5 869 897
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 359 725	-2 597 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 869	-129 798
Personalkostnader	Not 6	-143 480	-144 301
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 489 995	-1 503 523
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-79 673
Summa Rörelsekostnader		-5 084 070	-4 455 172
Rörelseresultat		903 550	1 414 725
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 729	2 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-927 756	-869 434
Summa Finansiella poster		-926 027	-866 802
Resultat efter finansiella poster		-22 477	547 923
Resultat före skatt		-22 477	547 923
Årets resultat		-22 477	547 923

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	47 285 911	48 658 368
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	107 652	134 566
Summa Materiella anläggningstillgångar		47 393 563	48 792 934

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

47 394 063 48 793 434

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 852	3 406
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 968 268	2 417 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	373 260	225 291
Summa Kortfristiga fordringar		3 343 380	2 646 589

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	1 516	1 512
Summa Kassa och bank		1 516	1 512

Summa Omsättningstillgångar

3 344 896 2 648 101

Summa Tillgångar

50 738 960 51 441 534

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		2 456 934	2 456 934
Fond för yttre underhåll	Not 16	2 385 012	2 627 692
Summa Bundet eget kapital		4 841 946	5 084 626

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		14 171 346	13 380 743
Årets resultat		-22 477	547 923
Summa Fritt eget kapital		14 148 870	13 928 666

Summa Eget kapital

18 990 816 19 013 293

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 110 200	25 656 800
Summa Långfristiga skulder		22 110 200	25 656 800

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 595 600	5 684 600
Leverantörsskulder		176 132	47 575
Skatteskulder		40 441	19 012
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	71 075	77 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	754 696	942 935
Summa Kortfristiga skulder		9 637 944	6 771 442

Summa Skulder

31 748 144 32 428 242

Summa Eget kapital och skulder

50 738 960 51 441 534

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	903 550	1 414 725
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 489 995	1 503 523
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 489 995	1 503 523
Erhållen ränta	1 729	2 632
Erlagd ränta	-945 260	-846 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 450 014	2 074 566
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-83 575	248 830
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-26 994	37 007
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-110 569	285 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 339 446	2 360 403
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-90 625	-2 434 952
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 625	-2 434 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-635 600	-582 600
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-635 600	-582 600
Årets kassaflöde	613 221	-657 149
Likvida medel vid årets början	2 281 495	2 938 644
Likvida medel vid årets slut	2 894 716	2 281 495

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	0 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 placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 271 336	5 143 008
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	487 664	517 084
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	119 880	119 880
	Hyror garage och parkeringsplatser	51 840	42 600
	Hyror förbrukningsbaserad	35 175	28 391
	Övriga primära intäkter	22 026	19 962
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 987 920	5 870 925
	Hyresbortfall	-360	-1 023
	<i>Summa</i>	-360	-1 023
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 987 560	5 869 902

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår årsavgifter bostadsrätter och garageplats.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	60	-5
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	60	-5

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-341 552	-249 471
	Snö och halk-bekämpning	-218 664	-247 384
	Reparationer	-493 309	-194 611
	Planerat underhåll	-249 680	-54 750
	Försäkringsskador	-131 394	-20 583
	El	-306 938	-323 474
	Uppvärmning	-832 057	-730 070
	Vatten	14 926	-6 346
	Sophämtning	-197 540	-178 685
	Fastighetsförsäkring	-134 296	-152 898
	Kabel-TV och bredband	-123 834	-124 700
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-343 425	-314 175
	Tomträttsavgäld	-739	0
	Övriga driftkostnader	-1 223	-728
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 359 725	-2 597 876

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 311	-10 768
	Administrationskostnader	-26 695	-37 132
	Extern revision	-17 490	-25 680
	Medlemsavgifter	-26 200	-26 200
	Föreningsverksamhet	-7 373	-7 585
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-22 433
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-90 869	-129 798
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 850	-51 850
	Revisionsarvode	-4 000	-2 000
	Övriga arvoden	-65 220	-52 258
	Sociala avgifter	-26 410	-38 193
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-143 480	-144 301
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-1 416 632	-1 430 160
	Avskrivning på markanläggning	-46 450	-46 450
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-26 913	-26 913
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 489 995	-1 503 523
Not 8	Övriga rörelsekostnader		
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-79 673
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-79 673

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 729	2 632
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 729	2 632
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-926 870	-868 099
	Övriga räntekostnader	-886	-1 335
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-927 756	-869 434
Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 087 824	61 775 498
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 519 610	5 519 610
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	960 860	960 860
	Årets investeringar	90 625	2 312 326
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	70 658 919	70 568 294
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 909 926	-20 555 941
	Årets avskrivningar	-1 463 082	-1 476 610
	Omklassificeringar	0	-122 626
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-23 373 008	-22 155 177
	<i>Utgående redovisat värde</i>	47 285 911	48 413 117
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 850 000	34 850 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 940 000	10 940 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	45 790 000	45 790 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 951 000	46 951 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 951 000	46 951 000

Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	380 898	380 898
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	380 898	380 898
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-246 332	-219 419
	Årets avskrivningar	-26 913	-26 913
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-273 246	-246 332
	<i>Utgående redovisat värde</i>	107 652	134 566
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 893 199	2 279 983
	Övriga fordringar	75 069	137 909
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 968 268	2 417 892
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	373 260	225 291
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	373 260	225 291
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 4	1 516	1 512
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 516	1 512
Not 16	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	2 385 012	2 627 692
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 385 012	2 627 692

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank 980-0368	3,68%	2027-06-23	3 108 800	69 600
Swedbank 980-0368	1,43%	2026-11-25	5 775 000	140 000
Swedbank 980-0368	1,19%	2026-09-25	2 385 000	60 000
Swedbank 980-0368	3,38%	2029-03-23	5 049 000	54 000
Swedbank 980-0368	3,55%	2029-02-23	7 638 000	212 000
Swedbank 980-0368	3,96%	2028-05-24	6 750 000	100 000
			30 705 800	635 600

Långfristig del	22 110 200
Nästa års amortering av långfristig skuld	435 600
Lån som ska konverteras inom ett år	8 160 000
Kortfristig del	8 595 600
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	3,04%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	67 832	63 715
Övriga kortfristiga skulder	3 243	13 605
<i>Summa Övriga skulder</i>	71 075	77 320

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	445 687	427 825
Upplupna räntekostnader	78 606	96 110
Övriga upplupna kostnader	230 403	419 000
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	754 696	942 935

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20.

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 Bostadsrättsförening Sandidan i Boden, org.nr. 716415-8250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sandidan i Boden för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Bostadsrättsförening Sandidan i Boden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Wähjärvi
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Ulrika Waara

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:17:29



Peder Lundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 19:01:26



Helena Backman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 09:45:45



Mikael Mattsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 16:06:33



Simon Selander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:50:02



Michael Engström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:59:30



Jenny Lundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 15:47:17



Susanne Holmgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 19:46:40



Camilla Wähjärvi

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:21:25



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:11:39



Revisionsberättelse 2025

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

Camilla Wähjärvi

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:16:32



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:11:16



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.