



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 208 kr/kvm	 Investeringsbehov 8 496 kr/kvm	 Skuldsättning 2 713 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 208 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 836 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Bosvedjan i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
208 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Efter ett något lägre sparande under 2024 har sparandet under 2025 återställts till en nivå som liknar den som varit föregående år.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
8 496 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har en väl genomarbetad underhålls- och investeringsplan. Några åtgärder har föreningen valt att lägga ut på lite längre tid för att de inte ska få för stora konsekvenser på likviditeten, ingen av dessa åtgärder är av akut karaktär.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 713 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen är fortsatt på en låg nivå även om den ökat något under året. Styrelsen räknar med en något högre skuldsättning kommande år i takt med fortsatta investeringar.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 3 %	I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Tack vare den relativt låga skuldsättningsgraden är räntekänsligheten relativt låg. Räntekänsligheten är i nivå med föregående år.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 208 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Energikostnaderna har under de senaste åren ökat, vilket är väntat på grund av den högre prisbild.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
836 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen upprättar i samband med budget en femårsprognos som kommuniceras i samband med höstmötet för medlemmarna.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bosvedjan i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2796 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Låssmeden 1	1969-01-01	1967
Linjeförmannen 1	1969-01-01	1966
Linjeförmannen 2	1969-01-01	1966
Linjeförmannen 3	1969-01-01	1966
Linjeförmannen 4	1969-01-01	1965
Linjeförmannen 5	1969-01-01	1965
Linjeförmannen 6	1969-01-01	1967
Lokföraren 1	1969-01-01	1969
Lokföraren 2	1969-01-01	1968
Lokföraren 3	1969-01-01	1967

Totalt 10 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring. 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
1033	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	81 185
183	garageplatser	2 745
6	lokaler (hyresrätt)	291
930	p-platser	0
27	husvagns-/husbilsplatser	0
Totalt 2 179 objekt		84 221

Föreningens lägenheter fördelas på: 142 st 1 rok, 97 st 2 rok, 625 st 3 rok, 169 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Dan Söderholm	Ordförande		
Maritha Jonasson	Vice ordförande/sekreterare		
Eva Sågström	Studieorganisatör		
Mats Sillerström	Ledamot		2025-06-05
Ingrid Tyberg	Ledamot	2025-06-05	
Elieann Broman	Ledamot		
Tony Lövmärk	Ledamot		
Anja Moss	Ledamot		
Marcus Dahlberg	Ledamot		
John Landström	HSB Ledamot		
Anders Wallner	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elieann Broman, Maritha Jonasson, Anja Moss, Eva Sågström och Dan Söderholm

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dan Söderholm, Maritha Jonasson, Anja Moss och Henrik Bufvers.

Revisorer har varit: Egon Boman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Eva Viklander (sammankallande), Roy Larsson, Katarina Nygren samt Carina Ingemarsson Vik, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 67 röstberättigade medlemmar.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Eva Sågström har varit studieorganisatör och sammankallande i fritidskommittén.

Under 2025 arrangerades:

Bingo, 14 jan (11 feb, 18 mars, 22 apr, 20 maj, 10 juni, 2 sept, 7 okt, 11 nov och 9 dec)

Afternoon Tea (15 februari)

Musikunderhållning om Allan Edwall (20 februari)

Bowling (1 mars)

Skid- och badresa till Hassela (8 mars)

Senior-Shopen (25 mars)

Sminktips hos Kicks (21 maj)

Bussresa till Furuvik (24 maj)

Bussresa till Hemsö fästning & Härnösands bilmuseum (16 augusti)

Barnens Dag (30 augusti)

Surströmming med underhållning av Lars-Åke Melin (18 september)

Träff med daglediga (14 oktober)

Kiropraktor – hälsa och träning (16 oktober)

Familjekväll med tacobuffé med underhållning av Arve Solli (21 november)

Räddningstjänsten (27 november)

Nobelmiddag (4 december)

Cirklar och kurser under 2025

Bokcirkel (29 sept, 13 okt, 27 okt, 24 nov och 9 dec)

Datakurs (18 sept-20 nov)

Yogakurs (15 jan-19 mars, 26 mars-14 maj, 10 sept-12 nov, 19 nov-17 dec)

Vävkurs (8 jan-28 maj samt 3 sept-17 dec)

Information

- Foldern ”Information till dig som är medlem i brf Bosvedjan” som delas ut till samtliga nya medlemmar samt till samtliga lägenheter under september-november varje år.
- Informationsbladet ”Styrelsen informerar” har utkommit vid 9 tillfällen under året.
- Hemsidan, <https://hsb.se/sodra-norrland/brf/bosvedjan>
- Facebookgruppen ”HSB Brf Bosvedjan”
- Höstmöte 20 november

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,7%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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 2025-05-21.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2019-2027	Renovering av samtliga bottenstammar
2019-2027	Renovering av samtliga dagvattenledningar
2021-2028	Ny takfot samtliga hus
2022-2027	Reparationer och målning av golv och väggar, Uppgradering av belysningen i samtliga förråd samt genomgång för enhetlig skyltning
2022	Samtliga skyddsrum har tömts på extra förråd och därefter besiktats för att se vilka åtgärder som behöver genomföras för att skyddsrummen ska hålla rätt standard. Reparationer och beställningar av material genomfördes under hösten och slutbesiktning genomfördes under december 2022.
2023-2024	Nya asfaltsytor i området.
2023	Nya och bättre vattenfilter till värmesystemet för att åstadkomma en förbättring av vattenkvaliteten.
2024-2027	Relining av takavlopp
2025	Komplettering av utomhusbelysning (parkeringar)
2025-2031	Byte och komplettering av garagetak

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

Årtal	Åtgärd
2019-2027	Renovering av samtliga bottenstammar
2019-2027	Renovering av samtliga dagvattenledningar
2021-2028	Ny takfot på samtliga hus
2022-2027	Reparationer och målning av golv och väggar, Uppgradering av belysningen i samtliga förråd samt genomgång för enhetlig skyltning
2024-2027	Relining takavlopp
2024-2027	Relining avluftning (bottenstammar)
2024-2034	Byte av dörrstängare, samtliga källardörrar.
2025	Nya asfaltsytor i området.
2025-2031	Byte och komplettering av garagetak

Medlemsinformation

Under året har 104 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1272 och under året har det tillkommit 110 och avgått 109 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1273.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	208	148	180	217	260
Skuldsättning, kr/kvm	2 713	2 596	2 567	2 628	2 730
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 814	2 693	2 663	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	208	203	178	162	156
Årsavgifter, kr/kvm	836	804	785	731	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	836	809	788	790	782
Nettoomsättning, tkr	70 040	67 562	65 502	64 317	63 715
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 660	-926	1 778	2 341	4 854
Soliditet, %	22	22	22	22	21

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	7 639 400	0	0	7 639 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	23 034 005	0	-277 362	22 756 643
S:a bundet eget kapital, kr	30 673 405	0	-277 362	30 396 043
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	36 490 690	-926 258	277 362	35 841 793
Årets resultat, kr	-926 258	926 258	2 660 207	2 660 207
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	35 564 432	0	2 937 569	38 502 000
S:a eget kapital, kr	66 237 837	0	2 660 207	68 898 043

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 640 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 917 362 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	35 564 432
Årets resultat, kr	2 660 207
Reservation till underhållsfond, kr	-1 640 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 917 362
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	38 502 001

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	38 502 001

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	70 039 926	67 561 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	270 611	595 917
Summa Rörelseintäkter		70 310 537	68 157 532
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-46 706 753	-48 245 867
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 369 796	-1 678 504
Personalkostnader	Not 6	-1 161 720	-962 981
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-12 933 886	-12 452 402
Summa Rörelsekostnader		-62 172 155	-63 339 755
Rörelseresultat		8 138 381	4 817 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		183 056	186 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 661 231	-5 930 345
Summa Finansiella poster		-5 478 174	-5 744 035
Resultat efter finansiella poster		2 660 207	-926 258
Resultat före skatt		2 660 207	-926 258
Årets resultat		2 660 207	-926 258

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	282 438 125	280 385 708
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	1 226 470	1 740 721
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	600 000	594 640
Summa Materiella anläggningstillgångar		284 264 595	282 721 068

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000 177	2 000 177
Summa Finansiella anläggningstillgångar		2 000 177	2 000 177
Summa Anläggningstillgångar		286 264 772	284 721 245

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		298 940	206 563
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	10 887 902	10 748 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	5 101 338	4 752 221
Summa Kortfristiga fordringar		16 288 181	15 706 874

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	15 303 221	5 925 560
Summa Kassa och bank		15 303 221	5 925 560

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		317 856 174	306 353 680
------------------	--	-------------	-------------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 639 400	7 639 400
Fond för yttre underhåll		22 756 643	23 034 005
Summa Bundet eget kapital		30 396 043	30 673 405
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		35 841 793	36 490 690
Årets resultat		2 660 207	-926 258
Summa Fritt eget kapital		38 502 000	35 564 432
Summa Eget kapital		68 898 044	66 237 837
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	198 133 652	96 915 756
Summa Långfristiga skulder		198 133 652	96 915 756
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		30 342 517	121 755 545
Leverantörsskulder		3 451 419	4 063 510
Skatteskulder		169 406	41 102
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	8 455 775	8 440 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	8 405 361	8 899 479
Summa Kortfristiga skulder		50 824 478	143 200 087
Summa Skulder		248 958 130	240 115 843
Summa Eget kapital och skulder		317 856 174	306 353 680

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	8 138 381	4 817 777
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	12 933 886	12 452 402
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	12 933 886	12 452 402
Erhållen ränta	19 205	186 310
Erlagd ränta	-5 793 804	-5 808 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 297 669	11 647 828
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-403 222	231 795
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-830 008	1 044 837
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 233 230	1 276 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 064 439	12 924 459
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-14 477 412	-12 744 122
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 477 412	-12 744 122
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	17 418 360	10 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-7 613 492	-7 505 229
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 804 868	2 494 771
Årets kassaflöde	9 391 894	2 675 108
Likvida medel vid årets början	16 410 374	13 735 266
Likvida medel vid årets slut	25 802 269	16 410 374

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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	38 979 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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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	63 726 772	61 451 480
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	2 991 686	2 672 753
	Årsavgifter övrigt	1 147 200	1 147 200
	Hyror lokaler	112 012	45 852
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 974 284	1 959 804
	Hyror förbrukningsbaserad	66 912	83 219
	Hyror övrigt	0	250 016
	Övriga primära intäkter	1 087 062	1 017 351
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	71 105 928	68 627 675
	Avgiftsbortfall	0	-58
	Avsatt till inre fond	-1 066 002	-1 066 002
	<i>Summa</i>	-1 066 002	-1 066 060
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	70 039 926	67 561 615

I årsavgiften ingår värme, vatten samt avgift för Tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	535 886
	Övriga sekundära intäkter	270 611	60 031
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	270 611	595 917

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-15 952 658	-15 500 481
	Snö och halk-bekämpning	-1 412 102	-2 626 333
	Reparationer	-2 935 476	-5 344 563
	Planerat underhåll	-1 917 362	-969 140
	Försäkringsskador	-474 572	-661 132
	El	-6 536 719	-7 387 889
	Uppvärmning	-5 331 562	-4 904 491
	Vatten	-5 687 079	-4 838 779
	Sophämtning	-2 160 789	-2 010 517
	Fastighetsförsäkring	-890 580	-788 910
	Kabel-TV och bredband	-1 668 655	-1 650 788
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 621 230	-1 492 530
	Övriga driftkostnader	-117 971	-70 314
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-46 706 753	-48 245 867

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-65 595	-59 717
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-37 333	-65 467
	Administrationskostnader	-383 337	-342 159
	Extern revision	-41 125	-35 000
	Konsultkostnader	-68 095	-335 535
	Medlemsavgifter	-317 900	-317 900
	Föreningsverksamhet	-379 994	-448 775
	Övriga förvaltningskostnader	-76 417	-73 951
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 369 796	-1 678 504

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-830 372	-722 562
	Revisionsarvode	-14 325	-13 125
	Övriga arvoden	-6 104	0
	Löner och övriga ersättningar	-51 000	-48 437
	Sociala avgifter	-141 440	-114 308
	Övriga personalkostnader	-118 479	-64 550
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 161 720	-962 981
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-11 866 223	-11 499 049
	Avskrivning på markanläggning	-553 412	-553 412
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-514 251	-399 940
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-12 933 886	-12 452 402

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	439 315 056	426 367 286
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 520 839	2 520 839
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 286 221	7 286 221
	Årets investeringar	14 472 052	12 947 770
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	463 594 168	449 122 116
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-168 736 408	-156 691 046
	Årets avskrivningar	-12 419 635	-12 052 462
	Omklassificeringar	0	-7 100
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-181 156 043	-168 750 608
	<i>Utgående redovisat värde</i>	282 438 125	280 371 508
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	407 000 000	390 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 778 000	2 208 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	112 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 645 000	3 645 000
	<i>Summa</i>	525 423 000	483 853 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	244 069 422	244 069 422
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	244 069 422	244 069 422
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	3 819 384	3 914 384
	Årets försäljning/utrangering	0	-95 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	3 819 384	3 819 384
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 078 663	-1 746 754
	Årets avskrivningar	-514 251	-399 940
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	68 031
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 592 914	-2 078 663
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 226 470	1 740 721

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	594 640	778 418
	Årets investeringar	600 000	594 640
	Omklassificering till byggnad	-594 640	-778 418
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	600 000	594 640
	Pågående nyanläggningar avser projekt för taksarger samt ombyggnad för utstyrning av plejdsystem. Under år 2026 förväntas 1 700 000kr aktiveras för taksargsprojektet med en nyttjandeperiod om 40 år.		
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	2 000 177	2 000 177
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	2 000 177	2 000 177
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	10 499 047	10 484 814
	Övriga fordringar	388 855	263 276
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	10 887 902	10 748 090
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	163 851	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 937 487	4 752 221
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	5 101 338	4 752 221
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	15 098 209	5 497 209
	Handelsbanken	205 012	428 351
	<i>Summa Kassa och bank</i>	15 303 221	5 925 560

Not 15 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>
SE-Banken Bolån	1,12%	2027-03-28	17 013 846	833 332
SE-Banken Bolån	1,03%	2026-02-28	6 750 013	333 332
SE-Banken Bolån	2,57%	2027-11-28	8 600 000	200 000
Swedbank	3,00%	2031-09-25	24 400 000	600 000
Swedbank	1,35%	2028-11-24	8 570 000	200 000
Swedbank	1,43%	2027-06-23	9 375 000	500 000
Swedbank	1,91%	2032-02-25	6 750 013	333 332
Swedbank	4,04%	2026-09-25	5 482 596	80 000
Swedbank	1,14%	2030-08-23	14 869 348	600 000
Swedbank	4,04%	2026-09-25	9 630 000	440 000
Stadshypotek	3,04%	2029-09-30	21 125 000	2 000 000
Stadshypotek	3,25%	2029-04-30	17 602 914	355 616
Stadshypotek	2,91%	2028-03-01	44 024 828	1 567 856
Stadshypotek	2,91%	2027-12-30	24 407 671	789 772
Stadshypotek	2,14%	2029-03-30	9 874 940	500 000
			228 476 169	9 333 240

Långfristig del	198 133 652
Nästa års amortering av långfristig skuld	8 479 908
Lån som ska konverteras inom ett år	21 862 609
Kortfristig del	30 342 517
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	9 333 240
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	37 332 960
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	26 483 353
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,53%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	-49 401	-49 401
Momsskuld	641 987	636 073
Källskatt	215 633	210 589
Inre fond	7 549 003	7 501 393
Övriga kortfristiga skulder	98 553	141 797
<i>Summa Övriga skulder</i>	8 455 775	8 440 451

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	5 711 612	5 556 746
	Upplupna räntekostnader	717 967	850 540
	Övriga upplupna kostnader	1 975 782	2 492 193
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	8 405 361	8 899 479

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19.

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bosvedjan i Sundsvall, org.nr. 789200-2796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bosvedjan i Sundsvall 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, förfälskning, 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 Bosvedjan i Sundsvall 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 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

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

Egon Boman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Dan Söderholm

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:30:36



Tony Lövmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:30:47



Maritha Jonasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:29:03



Elieann Broman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 21:58:50



Ingrid Tyberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:29:58



Eva Sågström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:33:48



John Landström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:34:59



Marcus Dahlberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:32:41



Anja Moss

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:31:50



Egon Boman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 18:58:22



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 20:16:07



Revisionsberättelse 2025

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

Egon Boman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 18:59:26



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 20:15:18



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.