



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Skatten i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Skatten i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2531 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skatten 7		1938

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	42
6	förråd	0
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 128
Totalt 47 objekt		2 170

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 31 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kaj Bertil Enheim	Ordförande
Nils Göran Sahlin	Ledamot
Per-Olof Sundström	Ledamot
Camilla Bylund	Ledamot
Johanne Alm	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kaj Enheim och Göran Sahlin.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kaj Enheim, Göran Sahlin, Per-Olof Sundström och Camilla Bylund.

Revisorer har varit: Ewa Mattsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Malin Holmlund och Emiko Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2,9% 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 2025-08-18, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Byte av belysning i trapphus, vindsvåning och källare, samt komplettering av belysning i valv och på innergård. Isolering av valvstak och målning i anslutning till åtgärder. Upprustning omdisponering av tvättstuga/ torkrum, klinker, kakel och målning. Påbörjad upprustning av källargång avseende läggning av klinker, samt målning av väggar och andra detaljer. Byte av en cirkulationspump, en s.k. tvillingpump.
2021	Färdigställd upprustning av tvättstuga/torkrum/toalett Färdigställt med klinker och målning i källargång. Genomförd och godkänd OVK-besiktning. Tömning och demontering av gammal oljetank i källare. Komplettering med "dörr" i entrégrinden.
2022	Bytt låssystem med tillgång till telefonuppläsning och s.k. "taggar" Planat ut öppningen till "tankrummet" Montering av snörasskydd för förbättrad trygghet mot takras Lagat skador på plåttak Bytt samtliga tvättmaskiner i tvättstuga
2023	Byte av branddörrar på vinden och i källaren. Installation av nytt torkskåp. Byte och komplettering av belysning i källare och tvättstuga. Belysningen är nu lågenergi/led. Spolning och filmning av avloppsstammar. Skada vid anslutning till kommunens avloppsnät är åtgärdat/investerat. Montering av brandsläckare i tvättstugan , brandvarnare i torkrummet och på vinden samt utrymnings skyltar.
2024	Relining stamledningar källaren. Renovering av ett torkrum & cykelförrådet. Renovering av yttergrinden Byte av låskistor i branddörrarna i källaren till trapphusen.
2025	Byte av vindsfönster

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Ev. målningsåtgärder av fönster, takdetaljer och balkongräcken. Ev. översyn av värmeväxlare, cirkulationspump, expansionskärl. De översta fönstren i trapphusen 5 st kommer att bytas.
2027	Ev målning av takplåt.
2028	Ev. renovering av värmeväxlare och cirkulationspump. OVK-besiktning

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 10 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	212	170	170	263	140
Skuldsättning, kr/kvm	523	577	620	675	729
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	533	589	633	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	304	279	236	220	223
Årsavgifter, kr/kvm	948	911	837	797	786
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	969	925	870	856	847
Nettoomsättning, tkr	2 102	1 993	1 889	1 858	1 839
Resultat efter finansiella poster, tkr	232	-112	191	301	-32
Soliditet, %	69	66	67	63	62

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	84 000	0	0	84 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	509 150	0	0	509 150
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 593 449	0	113 250	1 706 699
S:a bundet eget kapital, kr	2 186 599	0	113 250	2 299 849
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 620 683	-111 619	-113 250	1 395 815
Årets resultat, kr	-111 619	111 619	231 513	231 513
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 509 064	0	118 263	1 627 328
S:a eget kapital, kr	3 695 663	0	231 513	3 927 177

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 193 000 kr samt ianspråktagande skett med 79 750 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 509 065
Årets resultat, kr	231 513
Reservation till underhållsfond, kr	-193 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	79 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 627 328

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 627 328
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 102 375	1 992 671
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	13 543
Summa Rörelseintäkter		2 102 375	2 006 214
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 517 190	-1 811 350
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 422	-77 440
Personalkostnader	Not 6	-101 539	-110 505
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-148 855	-135 046
Summa Rörelsekostnader		-1 867 006	-2 134 340
Rörelseresultat		235 369	-128 126
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 697	69 737
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 553	-53 230
Summa Finansiella poster		-3 856	16 507
Resultat efter finansiella poster		231 513	-111 619
Resultat före skatt		231 513	-111 619
Årets resultat		231 513	-111 619

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 179 550	3 328 405
Summa Materiella anläggningstillgångar		3 179 550	3 328 405
Summa Anläggningstillgångar		3 179 550	3 328 405

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 073	6 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	546 361	554 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	140 012	142 896
Summa Kortfristiga fordringar		692 446	703 704
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	1 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	791 496	97 386
Summa Kassa och bank		791 496	97 386
Summa Omsättningstillgångar		2 483 941	2 301 090
Summa Tillgångar		5 663 491	5 629 494

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		593 150	593 150
Fond för yttre underhåll		1 706 699	1 593 449
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		2 299 849	2 186 599
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 395 815	1 620 683
Årets resultat		231 513	-111 619
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		1 627 327	1 509 065
Summa Eget kapital		3 927 176	3 695 663

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 134 911	1 252 787
Leverantörsskulder		235 462	254 528
Skatteskulder	Not 14	8 644	6 381
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	81 213	113 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	276 085	306 419
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 736 315	1 933 831
Summa Skulder		1 736 315	1 933 831

Summa Eget kapital och skulder		5 663 491	5 629 494
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	235 369	-128 126
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	148 855	135 046
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	148 855	135 046
Erhållen ränta	44 832	117 832
Erlagd ränta	-47 456	-51 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	381 600	73 606
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	16 312	-2 156
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-77 737	186 536
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-61 424	184 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	320 175	257 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-559 005
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-559 005
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-117 876	-93 407
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-117 876	-93 407
Årets kassaflöde	202 299	-394 427
Likvida medel vid årets början	2 116 466	2 510 893
Likvida medel vid årets slut	2 318 766	2 116 466

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: 10 - 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 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	542 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	1 871 772	1 826 196
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	82 755	48 281
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	63 180	63 180
	Hyror lokaler	27 912	27 912
	Hyror förbrukningsbaserad	813	437
	Hyror övrigt	14 400	17 600
	Övriga primära intäkter	49 943	23 465
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 110 775	2 007 071
	Hysesbortfall	-8 400	-14 400
	<i>Summa</i>	-8 400	-14 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 102 375	1 992 671

I årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	13 543
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	13 543

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-340 564	-320 703
	Snö och halk-bekämpning	-18 843	-132 202
	Reparationer	-150 706	-148 445
	Planerat underhåll	-79 750	-340 777
	El	-120 205	-131 003
	Uppvärmning	-284 644	-278 679
	Vatten	-254 190	-196 485
	Sophämtning	-79 783	-65 191
	Fastighetsförsäkring	-34 389	-31 535
	Kabel-TV och bredband	-83 428	-83 417
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-70 190	-66 540
	Övriga driftkostnader	-499	-16 373
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 517 190	-1 811 350

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-59	0
	Administrationskostnader	-22 580	-22 978
	Extern revision	-18 875	-13 300
	Konsultkostnader	-27 675	-11 157
	Medlemsavgifter	-20 000	-20 000
	Föreningsverksamhet	-4 742	-6 759
	Övriga förvaltningskostnader	-5 491	-3 246
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-99 422	-77 440
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-78 100	-80 300
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-3 200	-8 000
	Sociala avgifter	-16 239	-18 205
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-101 539	-110 505
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	-130 537	-116 728
	Avskrivning på markanläggning	-18 318	-18 318
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-148 855	-135 046

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 800 201	6 971 642
	Ingående anskaffningsvärde mark	44 000	44 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	370 913	370 913
	Årets investeringar	0	828 559
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 215 114	8 215 114
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 886 710	-4 751 664
	Årets avskrivningar	-148 855	-135 046
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 035 565	-4 886 710
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 179 550	3 328 405
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 600 000	17 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	123 000	134 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	28 123 000	24 934 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 177 000	4 177 000
	Varav i eget förvar	-393 000	-393 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 784 000	3 784 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	527 270	519 080
	Skattekonto	19 091	35 727
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	546 361	554 807
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	9 266	12 401
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 746	130 495
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	140 012	142 896

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga kortfristiga placeringar*

SBAB placering tom 2026-04-27	1 000 000	1 500 000
-------------------------------	-----------	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 500 000
--	------------------	------------------

Not 12 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

SBAB	791 496	97 386
------	---------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	791 496	97 386
-----------------------------	----------------	---------------

Not 13 Övriga kortfristiga 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	2,83%	2026-01-28	464 911	97 876
Swedbank	2,71%	2026-02-28	670 000	20 000
			1 134 911	117 876

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	1 134 911
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	1 134 911
-----------------	-----------

Not 14 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder	8 644	6 381
---------------	-------	-------

<i>Summa Skatteskulder</i>	8 644	6 381
----------------------------	--------------	--------------

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Momsskuld	174	0
-----------	-----	---

Inre fond	78 191	108 386
-----------	--------	---------

Övriga kortfristiga skulder	2 848	5 329
-----------------------------	-------	-------

<i>Summa Övriga skulder</i>	81 213	113 715
-----------------------------	---------------	----------------

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	174 209	165 682
	Upplupna räntekostnader	4 002	5 905
	Övriga upplupna kostnader	97 874	134 832
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	276 085	306 419

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27

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 Skatten i Sundsvall, org.nr. 789200-2531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skatten 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. Risker 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 Skatten 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

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ewa Mattsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Kaj Bertil Enheim

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:55:40



Per-Olof Sundström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:52:52



Camilla Bylund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:56:52



Nils Göran Sahlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:53:50



Johanne Alm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:44:44



Ewa Mattsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:26:09



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:47:28



Revisionsberättelse 2025

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

Ewa Mattsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:28:33



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:46:59



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.