



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Olofgården i Sundsvall

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Olofsgården med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2481 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tegen 1	1968-08-01	1961
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
8	lokaler (hyresrätt)	1 014
1	garageplatser	18
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 032
75	p-platser	0
19	förråd	108
Totalt 208 objekt		7 172

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 25 st 2 rok, 48 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Magnus Isaksson	Ordförande
Eston Skalk	Ledamot
Mats Granat	Ledamot
Stefan Andersson	Ledamot
Sara Svensson	Ledamot
Tina Enheim Jonsson	Ledamot
Henrik Nordin	Ledamot

Agnes Pettersson avgick 1 september.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eston Skalk, Mats Granat och Henrik Nordin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Andersson, Tina Enheim Jonsson, Magnus Isaksson och Henrik Nordin.

Revisorer har varit: Föreningen har gett HSB uppdraget att beställa utökad revision av Borevision..

Valberedning har varit: Gudrun Nettelvik och Hans Åke Högström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2025-09-30, varvid planen uppdaterades.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Boulespel har under året anordnats av boende själva. Styrelsen har genomfört grillning med boule och kubbspel med avtackning av avgående styrelsemedlemmar samt trivselkväll med jultema. Det har erbjudits en HLR kurs på plats för de boende.

Leverantörsavtal

Styrelsen har tecknat avtal med Simons trädgård för klippning av buskar och häckar samt Castor för fastighetsskötsel. HSB har fortsatt skött den ekonomiska administrationen och förvaltningen. Städning av trapphus, korridorer och gemensamma ytor sköts fortsatt av StädZon.

Hyreslokaler

Styrelsen har tecknat 3 nya hyresavtal.

Delar av lokalen som vårdcentralens hyrde är fortfarande outhyrd sedan de flyttade ut hösten 2024. Styrelsen har anlitat

en mäklare för att hitta nya hyresgäster. Så länge lokerna står outhyrda blir det minskade hyreintäkter för föreningen.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har ersatt de äldre motorvärmare mot modernare modell för både elbilsladdning och motorvärmare.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Föreningen har bistått med bygglovsansökning och tillståndsansökningar i samband med att befintlig hyresgäst tecknat kontrakt för en ytterligare lokal och renoverat densamme
2020	Takbesiktning och lagning av läckande stuprör, renovering av sprickor i grunden
2021	Spolning och filmning av avloppsstammar. En liten läcka åtgärdades. Filmningen visade att befintliga stammar är i ok skick för sin ålder och att inte några åtgärder behöver göras den närmaste tiden
2021	Lagning av spricka ovan entrédörr på norra sidan
2021	Målning/uppfräschning av föreningslokalen
2022	Installerat sammankopplade brandvarnare på vind och trapphus
2022	Renoverat och fräschat upp en av föreningens lokaler åt befintlig hyresgäst som utökat de lokaler de hyr av oss
2023	Nya ståldörrar till förrådsutrymmen i källaren, två skyddsrum samt uthyrningsförråd.
2023	Installation av nytt "taggsystem", porttelefoner för entrédörrar och bokningstavlor till gemensamma utrymmen.
2023	Renovering av tvättstugor inklusive inköp av nya maskiner
2023	Uppdatering av el från 1-fas till 3-fas till samtliga lägenheter, enligt bifallen motion
2023	Inköp av hjärtstartare
2024	Färdigställande av relax och övernattningsrum
2024	Målning av parkeringsrutor
2024	Renovering och anpassning av hyreslokaler
2024	Kontroll av byggnadens tak
2024	Passersystem
2025	Ersatt de äldre motorvärmarna mot modernare modell för både elbilsladdning och motorvärmare. Elförbrukningen mäts individuellt.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Renovering av byggnadens tak.
2026	Markförbättringar huset mot söder samt målning av sockel.
2026	Kontroll av byggnadens stammar & avloppsledningar

Kostnaden för takrenovering beräknas uppgå till ca 2 500 000 kr. Detta finansieras via egna medel och banklån.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 127.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	124	175	226	268	197
Skuldsättning, kr/kvm	96	191	272	317	430
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	114	230	326	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	1	1
Energikostnad, kr/kvm	222	217	200	182	182
Årsavgifter, kr/kvm	759	715	685	685	685
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	78	72	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	735	762	714	801	753
Nettoomsättning, tkr	5 240	5 528	5 703	5 776	5 434
Resultat efter finansiella poster, tkr	110	546	869	1 384	790
Soliditet, %	89	85	82	80	75

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	233 085	0	0	233 085
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 052 102	0	141 886	7 193 987
S:a bundet eget kapital, kr	7 285 187	0	141 886	7 427 072
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 563 881	545 678	-141 886	9 967 672
Årets resultat, kr	545 678	-545 678	109 668	109 668
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 109 559	0	-32 218	10 077 340
S:a eget kapital, kr	17 394 746	0	109 668	17 504 412

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 160 000 kr samt ianspråktagande skett med 18 114 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	10 109 558
Årets resultat, kr	109 668
Reservation till underhållsfond, kr	-160 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	18 114
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 077 340

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 077 340

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	5 240 216	5 523 584
Övriga rörelseintäkter		33 780	4 529
Summa Rörelseintäkter		5 273 996	5 528 113
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 967 723	-3 848 446
Övriga externa kostnader	Not 4	-164 957	-204 479
Personalkostnader	Not 5	-302 352	-274 501
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-757 960	-692 488
Summa Rörelsekostnader		-5 192 991	-5 019 914
Rörelseresultat		81 004	508 199
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 418	115 457
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 754	-77 978
Summa Finansiella poster		28 664	37 479
Resultat efter finansiella poster		109 668	545 678
Resultat före skatt		109 668	545 678
Årets resultat		109 668	545 678

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	14 675 936	14 961 927
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	560 728	604 996
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	43 267	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 279 931	15 566 923
Summa Anläggningstillgångar		15 279 931	15 566 923

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 914	1 745
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 004 539	727 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	962 191	477 436
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 968 645	1 207 045

<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 880 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 880 000	0

<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	591 144	3 593 408
<i>Summa Kassa och bank</i>		591 144	3 593 408

Summa Omsättningstillgångar		4 439 788	4 800 452
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		19 719 719	20 367 375
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		233 085	233 085
Fond för yttre underhåll		7 193 987	7 052 102
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		7 427 072	7 285 187
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 967 672	9 563 881
Årets resultat		109 668	545 678
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		10 077 340	10 109 558
Summa Eget kapital		17 504 413	17 394 745

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	690 064	1 385 944
Leverantörsskulder		286 261	333 296
Skatteskulder	Not 15	16 162	3 282
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	562 980	588 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	659 839	661 937
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		2 215 306	2 972 630
Summa Skulder		2 215 306	2 972 630

Summa Eget kapital och skulder		19 719 719	20 367 375
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	81 004	508 199
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	757 960	692 488
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	757 960	692 488
Erhållen ränta	18 156	115 457
Erlagd ränta	-40 541	-83 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	816 580	1 233 135
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-620 720	-36 022
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-55 657	-161 703
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-676 378	-197 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	140 202	1 035 410
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-470 968	-622 154
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-470 968	-622 154
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-695 880	-579 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-695 880	-579 500
Årets kassaflöde	-1 026 646	-166 243
Likvida medel vid årets början	4 258 895	4 425 139
Likvida medel vid årets slut	3 232 249	4 258 895

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	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 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	4 422 372	4 191 948
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	156 225	121 070
	Hyror lokaler	577 890	989 391
	Hyror garage och parkeringsplatser	147 340	143 568
	Hyror förbrukningsbaserad	8 190	54 854
	Hyror övrigt	23 760	23 760
	Övriga primära intäkter	52 877	67 281
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 388 654	5 591 872
	Hysesbortfall	-148 438	-68 288
	<i>Summa</i>	-148 438	-68 288
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 240 216	5 523 584

I årsavgift ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-707 801	-654 583
	Snö och halk-bekämpning	-108 350	-213 776
	Reparationer	-667 351	-509 667
	Planerat underhåll	-18 114	-30 850
	Försäkringsskador	-3 176	-5 110
	El	-285 210	-344 760
	Uppvärmning	-852 384	-821 340
	Vatten	-452 711	-409 121
	Sophämtning	-154 042	-163 330
	Fastighetsförsäkring	-264 910	-240 844
	Kabel-TV och bredband	-251 107	-251 112
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-174 650	-161 770
	Övriga driftkostnader	-27 918	-42 183
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 967 723	-3 848 446

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 000	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 266	0
	Administrationskostnader	-26 416	-31 730
	Extern revision	-26 462	-15 718
	Konsultkostnader	-59 058	-88 144
	Medlemsavgifter	-39 500	-39 500
	Föreningsverksamhet	-3 278	-13 125
	Övriga förvaltningskostnader	-4 978	-16 262
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-164 957	-204 479
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-235 200	-218 279
	Övriga arvoden	-8 000	0
	Sociala avgifter	-59 152	-56 222
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-302 352	-274 501
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-585 929	-508 896
	Avskrivning på markanläggning	-127 763	-139 324
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-44 268	-44 268
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-757 960	-692 488

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 799 745	22 383 522
	Ingående anskaffningsvärde mark	194 750	194 750
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 214 930	4 214 930
	Årets investering laddstolpar (2025)	427 701	1 416 223
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	28 637 126	28 209 425
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 247 498	-12 599 278
	Årets avskrivningar	-713 692	-648 220
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 961 190	-13 247 498
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 675 936	14 961 927
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 917 000	3 729 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 548 000	1 408 000
	<i>Summa</i>	45 465 000	41 937 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 266 000	11 266 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 266 000	11 266 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	664 020	664 020
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	664 020	664 020
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-59 024	-14 756
	Årets avskrivningar	-44 268	-44 268
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-103 292	-59 024
	<i>Utgående redovisat värde</i>	560 728	604 996

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	794 069
	Årets investering pågående tak (2025)	470 968	23 198
	Omklassificering till byggnad	-427 701	-817 267
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	43 267	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	761 105	665 488
	Övriga fordringar	243 434	62 376
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 004 539	727 864
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	45 262	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	916 929	477 436
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	962 191	477 436
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	580 000	0
	Placering SBAB	1 300 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 880 000	0
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	564 913	3 567 256
	Nordea	26 231	26 152
	<i>Summa Kassa och bank</i>	591 144	3 593 408

Not 14 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>
Nordea	2,84%	2026-01-30	690 064	446 000
			690 064	446 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			690 064	
Kortfristig del			690 064	

Not 15 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	16 162	3 282
<i>Summa Skatteskulder</i>	16 162	3 282

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	-5 453	-5 453
Inre fond	551 011	580 777
Övriga kortfristiga skulder	17 423	12 848
<i>Summa Övriga skulder</i>	562 980	588 172

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	445 277	423 908
Upplupna räntekostnader	3 371	9 158
Övriga upplupna kostnader	211 191	228 871
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	659 839	661 937

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-05

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 Olofsgården i Sundsvall, org.nr. 789200-2481

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Olofsgården i Sundsvall för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Olofsgården i Sundsvall för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

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

Magnus Isaksson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 12:07:55



Stefan Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 08:00:12



Mats Granat

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 10:35:42



Eston Skalke

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 08:00:14



Tina Enheim Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 08:06:04



Sara Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 09:25:09



Henrik Nordin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 01:27:05



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 22:24:59



Revisionsberättelse 2025

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

Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 22:24:38



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.