







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Stuvaren i Sundsvall

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Stuvaren i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2598 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-05.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sporren 7	1967-06-06	1967
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
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 612
4	lokaler (hyresrätt)	786
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	224
97	p-platser	0
Totalt 197 objekt		**8 622**

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 9 st 2 rok, 71 st 3 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Mårtensson	Ordförande
Mats Åke Nilsson	Ledamot
Kent Flodén	Ledamot
Jan Lindgren	Ledamot
Rolf Gustaf Anders Dahlström	Ledamot
Petter Stenberg	Ledamot
Britta Mörée	Suppleant
Camilla Elisabet Olofsson	Suppleant
Oskar Hammarström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kent Flodén, Britta Mörée och Oskar Hammarström.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kent Flodén, Jan Lindgren, Fredrik Mårtensson och Camilla Elisabet Olofsson.

Revisorer har varit: Ingrid Marika Lindberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Kaj Göran Krook (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,5%.

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 2024-07-30, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2021	Reling av samlingsledningar(hus 19JK och Förskolan kvarstår). Målning av stödmurar och betong, prov med takavvattning pa utsidan av hus. Fastighetsboxar och vilstolar har monterats i trapphus. Reparation och justering av entréportar (glasparti). Reparation av garageport samt plastgjutning i garageinfart. Byte projektor i Träffpunkten.
2022	Slutförande av relining 19J/K. Asfaltering av uppfart mot flaggstång, Installation av laddstolpar. Altandäck utanför Träffpunkten. Borttagande av blomlådor på garagedäck, nya räcken på garagedäck, nybyggnation av förskolans gårdshus samt diverse mindre målningsjobb bl a stödmurar och sophus.
2023	Färdigställande laddinfrastruktur. Reling av L-huset. Byte lägenhetsdörrar, låssystem samt skalskydd på ytter- och gaveldörrar. Målning luckor på tak samt påbörjad målning av källargolv. Besiktning och åtgärder på tak
2024	Byte låssystem samt skalskydd på ytter- och gaveldörrar. Införande av bokningssystem för tvättstugor och föreningslokaler. Byte av dörrar i källare, tvättstugor, lokaler. Byte reglerutrustning VVS. Bortledning av dagvatten till stenkistor. Fortsättning målning källargolv.
2025	Renovering/rengöring värmeväxlare + filteraggregat till denna samt renovering cirkulationspump (VVS). Målning sophus samt underhållsmålning. OVK + översyn ventilation. Genomgång och uppdatering av UH-plan. Översyn elanläggningar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte takpapp (behovsprövat) och målning takband. Översyn tvättstugor.Renovering cirkulationspump. Målning trapphus. Översyn tvättstugor
2027	Byte garageport.
2028	Byte entrédörrar. Byte takfläktar.
2029	Omläggning asfalt - garagetak.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	338	192	292	320	313
Skuldsättning, kr/kvm	3 275	3 377	3 443	3 578	3 679
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 604	3 716	3 826	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	241	239	213	196	194
Årsavgifter, kr/kvm	961	913	856	778	767
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 003	952	877	850	838
Nettoomsättning, tkr	8 648	8 205	7 639	7 327	7 223
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 096	-519	933	1 492	1 393
Soliditet, %	38	36	35	34	31

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	480 700	0	0	480 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 179 387	0	40 596	6 219 983
S:a bundet eget kapital, kr	**6 660 087**	**0**	**40 596**	**6 700 683**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 734 962	-518 544	-40 596	10 175 823
Årets resultat, kr	-518 544	518 544	1 095 834	1 095 834
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**10 216 418**	**0**	**1 055 238**	**11 271 657**
S:a eget kapital, kr	**16 876 505**	**0**	**1 095 834**	**17 972 340**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 332 000 kr samt ianspråktagande skett med 291 404 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	10 216 418
Årets resultat, kr	1 095 834
Reservation till underhållsfond, kr	-332 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	291 404
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**11 271 656**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**11 271 656**

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	8 648 302	8 204 581
Övriga rörelseintäkter		2 184	2 184
Summa Rörelseintäkter		**8 650 486**	**8 206 765**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 926 437	-5 921 756
Övriga externa kostnader	Not 4	-122 981	-250 877
Personalkostnader	Not 5	-154 834	-198 068
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 530 961	-1 473 692
Summa Rörelsekostnader		**-6 735 213**	**-7 844 394**
Rörelseresultat		**1 915 273**	**362 371**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 320	46 224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-841 759	-927 139
Summa Finansiella poster		**-819 439**	**-880 915**
Resultat efter finansiella poster		**1 095 834**	**-518 544**
Resultat före skatt		**1 095 834**	**-518 544**
Årets resultat		**1 095 834**	**-518 544**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	43 307 772	44 838 733
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	219 040	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**43 526 812**	**44 838 733**
Summa Anläggningstillgångar		**43 526 812**	**44 838 733**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	877
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	144 202	970 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	415 356	494 431
Summa Kortfristiga fordringar		**559 558**	**1 465 984**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 234 048	1 160 552
Summa Kassa och bank		**3 234 048**	**1 160 552**
Summa Omsättningstillgångar		**3 793 606**	**2 626 535**
Summa Tillgångar		**47 320 418**	**47 465 268**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		480 700	480 700
Fond för yttre underhåll		6 219 983	6 179 387
Summa Bundet eget kapital		**6 700 683**	**6 660 087**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 175 823	10 734 962
Årets resultat		1 095 834	-518 544
Summa Fritt eget kapital		**11 271 657**	**10 216 418**
Summa Eget kapital		**17 972 340**	**16 876 505**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 491 804	15 885 304
Summa Långfristiga skulder		**9 491 804**	**15 885 304**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 748 028	13 234 752
Leverantörsskulder		67 119	341 109
Skatteskulder	Not 13	28 970	17 738
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	116 728	117 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	895 429	992 080
Summa Kortfristiga skulder		**19 856 274**	**14 703 458**
Summa Skulder		**29 348 078**	**30 588 762**
Summa Eget kapital och skulder		**47 320 418**	**47 465 268**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 915 273	362 371
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 530 961	1 473 692
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 530 961**	**1 473 692**
Erhållen ränta	2 046	46 224
Erlagd ränta	-848 359	-956 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 599 920**	**925 401**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	117 616	25 317
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-353 860	-913 230
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-236 245**	**-887 913**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 363 676**	**37 488**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-219 040	-1 008 128
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-219 040**	**-1 008 128**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-880 224	-859 904
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-880 224**	**-859 904**
Årets kassaflöde	**1 264 412**	**-1 830 544**
Likvida medel vid årets början	**2 073 944**	**3 904 488**
Likvida medel vid årets slut	**3 338 356**	**2 073 944**

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	2 997 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
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 901 728	6 604 680
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	244 147	171 252
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	138 300	138 300
Årsavgifter lokaler	247 536	236 868
Hyror lokaler	660 300	633 948
Hyror garage och parkeringsplatser	364 400	363 000
Hyror förbrukningsbaserad	63 017	31 013
Hyror övrigt	17 780	7 380
Övriga primära intäkter	32 613	29 840
Summa Bruttoomsättning	**8 669 821**	**8 216 281**
Hyresbortfall	-21 519	-11 700
Summa	**-21 519**	**-11 700**
Summa Nettoomsättning	**8 648 302**	**8 204 581**

I årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 112 679	-981 770
Snö och halk-bekämpning	-99 921	-231 330
Reparationer	-412 142	-687 493
Planerat underhåll	-291 404	-697 377
Försäkringsskador	0	-377 613
El	-557 908	-619 305
Uppvärmning	-1 065 789	-1 022 192
Vatten	-452 489	-417 196
Sophämtning	-278 974	-245 606
Fastighetsförsäkring	-195 881	-177 538
Kabel-TV och bredband	-235 511	-236 490
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-219 668	-193 920
Övriga driftkostnader	-4 069	-33 926
Summa Driftskostnader	**-4 926 437**	**-5 921 756**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-8 070	-14 218
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 769	-815
	Administrationskostnader	-19 621	-17 252
	Extern revision	-17 775	-40 391
	Konsultkostnader	-8 517	-9 188
	Medlemsavgifter	-36 800	-36 800
	Föreningsverksamhet	-12 474	-7 233
	Övriga förvaltningskostnader	-15 955	-124 982
	Summa Övriga externa kostnader	**-122 981**	**-250 877**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-90 120	-117 600
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Övriga arvoden	-31 850	-25 000
	Sociala avgifter	-28 364	-38 475
	Övriga personalkostnader	0	-12 494
	Summa Personalkostnader	**-154 834**	**-198 068**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 403 109	-1 345 840
	Avskrivning på markanläggning	-127 852	-127 852
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 530 961**	**-1 473 692**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 025 496	53 931 144
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 220 000	1 220 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 758 559	4 758 559
	Årets investeringar	0	3 094 351
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**63 004 054**	**63 004 054**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-18 165 322	-16 691 630
	Årets avskrivningar	-1 530 961	-1 473 692
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-19 696 282**	**-18 165 322**
	Utgående redovisat värde	**43 307 772**	**44 838 733**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 400 000	3 690 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 200 000	23 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	706 000	706 000
	Summa	**99 306 000**	**89 596 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	35 349 099	35 349 099
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**35 349 099**	**35 349 099**

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	2 086 223
	Årets investeringar- Uppgradering UC	219 040	0
	Omklassificering till byggnad	0	-2 086 223
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**219 040**	**0**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	104 308	913 392
	Övriga fordringar	39 894	57 284
	Summa Övriga fordringar	**144 202**	**970 676**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	20 274	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	395 082	494 431
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**415 356**	**494 431**

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank	132	132
	SBAB	1 660 420	1 160 420
	Handelsbanken	1 573 496	0
	Summa Kassa och bank	**3 234 048**	**1 160 552**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,69%	2027-11-25	2 450 000	200 000
Swedbank	4,08%	2027-11-25	3 000 000	300 000
Swedbank	2,84%	2026-01-28	5 232 500	100 000
Swedbank	4,01%	2033-02-25	3 500 000	0
Swedbank	2,82%	2026-03-28	3 500 000	0
Swedbank	1,10%	2026-01-23	3 000 000	0
Swedbank	2,69%	2027-11-25	1 172 028	130 224
Stadshypotek	2,72%	2026-12-01	6 385 304	150 000
			28 239 832	**880 224**

Långfristig del	9 491 804
Nästa års amortering av långfristig skuld	630 224
Lån som ska konverteras inom ett år	18 117 804
Kortfristig del	18 748 028
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	880 224
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 520 896
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	3 500 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,88%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	28 970	17 738
	Summa Skatteskulder	**28 970**	**17 738**

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	15 157	5 345
	Inre fond	95 437	111 705
	Övriga kortfristiga skulder	6 134	729
	Summa Övriga skulder	**116 728**	**117 779**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	572 255	638 411
	Upplupna räntekostnader	41 197	47 797
	Övriga upplupna kostnader	281 977	305 872
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**895 429**	**992 080**

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-12.

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 Stuvaren i Sundsvall, org.nr. 789200-2598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stuvaren 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, 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 Stuvaren 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

Marika Lindberg
Av föreningen vald revisor

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.