



Årsredovisning 2025

HSB brf Fageråsen i Bjästa

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Fageråsen i Bjästa med säte i ÖRNSKÖLDSEVIK org.nr. 789600-0630 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bjästa 3:90		1965
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
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 978
34	garageplatser	510
57	p-platser, var av 6 st med laddstolpar för el-bil	0
Totalt 187 objekt		6 488

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 36 st 2 rok, 32 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karl Göran Berglund	Ordförande
Mats Norgren	Ledamot
Anders Bergkvist	Ledamot
Bengt Forslund	Ledamot
Marie Lombardi	Ledamot
Rudy Mario Lombardi	Ledamot
Roger Söderlind	Ledamot
Martin Wallin	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Söderlind och Karl Göran Berglund.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Norgren, Bengt Forslund, Karl Göran Berglund och Rudy Mario Lombardi.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Eva Ådahl (sammankallande), Carina Nordin och Lisbet Jansson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2025-10-06 med anledning av dörrbyte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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 2024-12-08. Planen uppdaterades 2025-08-14.

Upphandling av nya dörrar och lås påbörjades.
Dörrbyte på börjades vecka 49 och det återstår lite arbete 2026 innan besiktning kan ske.



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Utbyte av tvättmaskiner och torkutrustning i tvättstugorna på Pianov. 16 och 22. Besiktning av värmerör och utbyte av ventiler i bottenplan. Nya parkeringar som klarar elbilsladdning.
2021	Målning av entreundertak. OVK besiktning. Energibesiktning. Nya motorvärmare med appstyrning. Ventilbyte i källarna.
2022	Utredning av innertaksisolering, Byte av takplåt på ena garaget. Åtgärdat hängrännor vid garagen.
2023	Tilläggsisolering av innertak, klart VT 2024. Renoverat lekplatsen och lusthuset
2024	Tilläggsisolering av innertak och luckor utbytta. Tvättstugor renoverade Molukerna är på plats Garageportar justerade Lampor utbytta till led och rengjorda vid garage Målning och uppgradering i miljöhuset. Ner grävning av Moloker
2025	Byte takfläkt Fageråsv 8. Uppgradering och rengöring av värmesystemet

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av fjärrvärmeutrustning, cirkulationspump, expansionskärl, värmeväxlare, styrutrustning
2027	Eventuellt byte av fönster

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	236	218	136	140	173
Skuldsättning, kr/kvm	1 366	1 259	1 262	1 480	1 570
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 483	1 259	1 370	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	306	310	269	268	249
Årsavgifter, kr/kvm	847	830	773	657	631
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	862	815	756	761	748
Nettoomsättning, tkr	5 592	5 239	4 906	4 549	4 412
Resultat efter finansiella poster, tkr	613	559	245	204	206
Soliditet, %	38	42	37	35	33

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	686 795	0	0	686 795
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 114 810	0	-81 450	4 033 360
S:a bundet eget kapital, kr	4 801 605	0	-81 450	4 720 155
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	916 538	558 915	81 450	1 556 903
Årets resultat, kr	558 915	-558 915	613 489	613 489
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 475 453	0	694 939	2 170 392
S:a eget kapital, kr	6 277 058	0	613 489	6 890 547

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 281 450 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	1 475 453
Årets resultat, kr	613 489
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	281 450
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 170 392

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 170 392
------------------------------------	------------------

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	5 591 689	5 238 689
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 000	51 640
Summa Rörelseintäkter		5 594 689	5 290 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 803 157	-3 468 347
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 881	-78 010
Personalkostnader	Not 6	-201 934	-237 838
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-636 447	-649 769
Summa Rörelsekostnader		-4 761 419	-4 433 964
Rörelseresultat		833 270	856 366
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 605	34 653
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 387	-332 103
Summa Finansiella poster		-219 782	-297 450
Resultat efter finansiella poster		613 489	558 915
Resultat före skatt		613 489	558 915
Årets resultat		613 489	558 915



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	12 038 427	12 674 874
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	1 515 063	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		13 553 490	12 674 874
Summa Anläggningstillgångar		13 553 490	12 674 874

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		281	1 437
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 083 703	962 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	242 202	326 359
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 326 187	1 290 300
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	1 060 316	1 047 732
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 060 316	1 047 732
Summa Omsättningstillgångar		4 386 502	2 338 031
Summa Tillgångar		17 939 992	15 012 905

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	686 795	686 795
Fond för yttre underhåll	4 033 360	4 114 810
Summa Bundet eget kapital	4 720 155	4 801 605

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 556 903	916 538
Årets resultat	613 489	558 915
Summa Fritt eget kapital	2 170 392	1 475 453

Summa Eget kapital	6 890 546	6 277 058
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 443 434	2 666 000
Summa Långfristiga skulder		8 443 434	2 666 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		424 816	4 862 850
Leverantörsskulder		1 066 334	245 934
Skatteskulder		7 335	1 715
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	204 554	223 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	902 973	735 913
Summa Kortfristiga skulder		2 606 012	6 069 848

Summa Skulder		11 049 446	8 735 848
---------------	--	------------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		17 939 992	15 012 906
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	833 270	856 366
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	636 447	649 769
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	636 447	649 769
Erhållen ränta	500	34 653
Erlagd ränta	-246 494	-344 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 223 723	1 196 714
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	107 406	-1 958
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	983 305	-361 848
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 090 711	-363 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 314 434	832 909
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 515 063	-183 188
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 515 063	-183 188
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 339 400	-660 600
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 339 400	-660 600
Årets kassaflöde	2 138 772	-10 879
Likvida medel vid årets början	1 985 631	1 996 510
Likvida medel vid årets slut	4 124 403	1 985 631

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

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	366 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 855 260	4 537 908
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	208 363	181 208
	Årsavgifter övrigt	240 000	240 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	291 302	291 300
	Hyror förbrukningsbaserad	0	4 218
	Hyror övrigt	3 600	2 400
	Övriga primära intäkter	22 359	18 247
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 620 884	5 275 281
	Avgiftsbortfall	-2	-367
	Hysesbortfall	-29 193	-36 225
	<i>Summa</i>	-29 195	-36 592
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 591 689	5 238 689

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	51 640
	Övriga sekundära intäkter	3 000	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 000	51 640

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-745 519	-718 032
	Snö och halk-bekämpning	-60 084	-130 754
	Reparationer	-148 875	-117 890
	Planerat underhåll	-281 450	-96 400
	El	-504 248	-505 190
	Uppvärmning	-916 777	-821 813
	Vatten	-564 927	-524 193
	Sophämtning	-149 713	-123 741
	Fastighetsförsäkring	-105 729	-103 243
	Kabel-TV och bredband	-266 880	-267 053
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-54 580	-48 960
	Övriga driftkostnader	-4 375	-11 078
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 803 157	-3 468 347
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 814	0
	Administrationskostnader	-25 141	-10 554
	Extern revision	-24 625	-16 000
	Medlemsavgifter	-36 800	-36 800
	Föreningsverksamhet	-19 695	-10 845
	Övriga förvaltningskostnader	-6 805	-3 811
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-119 881	-78 010
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-148 500	-153 250
	Revisionsarvode	0	-3 000
	Övriga arvoden	-19 475	-34 763
	Löner och övriga ersättningar	-368	-2 582
	Sociala avgifter	-33 591	-44 244
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-201 934	-237 838

Not 7	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	-573 915	-587 237
Avskrivning på markanläggning	-62 532	-62 532
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-636 447	-649 769

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 177 936	20 261 479
Ingående anskaffningsvärde mark	818 295	818 295
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 501 284	2 501 284
Årets investeringar	0	916 458
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 497 515	24 497 515

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-11 822 641	-11 172 871
Årets avskrivningar	-636 447	-649 769
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 459 088	-11 822 641
<i>Utgående redovisat värde</i>	12 038 427	12 674 874

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 000 000	12 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	314 000	290 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 630 000	2 310 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	155 000	133 000
<i>Summa</i>	17 099 000	15 333 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 350 000	12 350 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	12 350 000	12 350 000

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	733 270
	Årets investering lägenhetsdörrar	1 515 063	0
	Omklassificering byggnad, vindsisolering	0	-733 270
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 515 063	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 064 087	937 900
	Övriga fordringar	19 616	24 604
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 083 703	962 504
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	17 105	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	225 097	326 359
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	242 202	326 359
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	1 060 316	1 047 732
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 060 316	1 047 732

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,90%	2028-11-24	3 536 250	176 816
Swedbank	3,14%	2028-04-25	2 666 000	124 000
Swedbank	3,17%	2027-04-23	2 666 000	124 000
			8 868 250	424 816
Långfristig del			8 443 434	
Nästa års amortering av långfristig skuld			424 816	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			424 816	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			424 816	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 699 264	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,05%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	-6 662	-6 662
Källskatt	27	1 793
Inre fond	200 082	217 498
Övriga kortfristiga skulder	11 107	10 807
<i>Summa Övriga skulder</i>	204 554	223 436

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	442 072	447 835
Upplupna räntekostnader	24 537	33 644
Övriga upplupna kostnader	436 364	254 434
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	902 973	735 913

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-06.

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 Fageråsen i Bjästa, org.nr. 789600-0630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fageråsen i Bjästa 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 Fageråsen i Bjästa 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 revisionssed 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Fageråsen i Bjästa signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Karl Göran Berglund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:35:25



Roger Söderlind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:47:03



Bengt Forslund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:35:39



Anders Bergkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:10:00



Mats Norgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:52:53



Marie Elisabeth Lombardi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 10:20:48



Martin Wallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:19:07



Rudy Mario Lombardi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 10:23:07



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:40:02



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Fageråsen i Bjästa signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:39:34



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.