



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Underlaget i Sundsvall

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Underlaget i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2416 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2024-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Underlaget 14	1968-08-01	1942

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	196
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 574
8	p-platser	0
Totalt 43 objekt		1 770

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 16 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Erik Lundberg	Ordförande
Erja Sjöström	Ledamot
Dick Roger Norman	Ledamot
Peter Bengtsson	Ledamot
Didrick Lilja	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Lundberg och Roger Norman..

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erik Lundberg, Erja Sjöström, Didrick Lilja och Catrine Wassman.

Revisorer har varit: Borevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har bestått av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-02. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-07, varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Årtal	Åtgärd
2021	Plåtarbete på skärmtak vid entréer. Två nya parkeringsplatser med motorvärmare.
2022	Målning av källarfönster och galler. Installation av individuell elmätning i varje lägenhet.
2023	Anpassning av hyreslokal till ny hyresgäst. Besiktning av tak.
2024	Byte av värmeväxlare. Inköp av ny tvättmaskin.
2025	Spolning av avloppsrör. Relining av avloppsstammar under byggnaden. Genomgång och elsäkerhet och smärre åtgärder utifrån genomgång.

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

Årtal	Åtgärd
2026	OVK-besiktning av lägenheter. Byte av motor till frånluftsfläkt i kök och badrum. Byte av tvättmaskin vid behov.
2027	Målning av skärmtak vid entréer samt målning av tamburdörrar.
2028	Puts av fasad åt väster.
2029	Målning av utsida fönster vid behov. Byte av cirkulationspump för vatten vid behov. OVK-besiktning av lokaler.
2030	Blästring och omfärgning av puts på fasaderna mot Storgatan och Dalgatan. Vid behov komplettera golvmassa i torkrum.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	179	155	145	212	241
Skuldsättning, kr/kvm	905	962	1 018	1 244	1 301
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 018	1 081	1 145	1 399	1 463
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	293	307	267	203	197
Årsavgifter, kr/kvm	961	912	878	850	850
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	88	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	943	904	862	826	826
Nettoomsättning, tkr	1 669	1 584	1 525	1 462	1 461
Resultat efter finansiella poster, tkr	124	-100	80	169	250
Soliditet, %	66	65	63	60	58

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	43 780	0	0	43 780
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 039 774	0	110 400	2 150 174
S:a bundet eget kapital, kr	2 083 554	0	110 400	2 193 954
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 737 153	-99 655	-110 400	1 527 099
Årets resultat, kr	-99 655	99 655	123 922	123 922
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 637 498	0	13 522	1 651 021
S:a eget kapital, kr	3 721 052	0	123 922	3 844 975

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 138 000 kr samt ianspråktagande skett med 27 600 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	1 637 499
Årets resultat, kr	123 922
Reservation till underhållsfond, kr	-138 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	27 600
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 651 021

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 651 021

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	1 669 270	1 583 793
Övriga rörelseintäkter		0	15 686
Summa Rörelseintäkter		1 669 270	1 599 479
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 250 444	-1 438 583
Övriga externa kostnader	Not 4	-65 001	-53 327
Personalkostnader	Not 5	-46 249	-46 249
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-164 917	-162 751
Summa Rörelsekostnader		-1 526 611	-1 700 910
Rörelseresultat		142 659	-101 431
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 154	62 224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 891	-60 447
Summa Finansiella poster		-18 737	1 777
Resultat efter finansiella poster		123 922	-99 655
Resultat före skatt		123 922	-99 655
Årets resultat		123 922	-99 655

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	4 280 751	3 795 920
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		4 280 751	3 795 920
Summa Anläggningstillgångar		4 280 751	3 795 920

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	111
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	354 955	233 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	138 219	135 984
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		493 174	369 308

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	900 000	1 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		900 000	1 200 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	146 352	382 052
<i>Summa Kassa och bank</i>		146 352	382 052

Summa Omsättningstillgångar

1 539 527 1 951 360

Summa Tillgångar

5 820 278 5 747 280

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	43 780	43 780
Fond för yttre underhåll	2 150 174	2 039 774
Summa Bundet eget kapital	2 193 954	2 083 554

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 527 099	1 737 153
Årets resultat	123 922	-99 655
Summa Fritt eget kapital	1 651 021	1 637 499

Summa Eget kapital

3 844 975 3 721 053

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 602 256	1 702 256
Leverantörsskulder		130 108	100 848
Skatteskulder	Not 13	6 357	4 435
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	17 058	18 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	219 524	200 209
Summa Kortfristiga skulder		1 975 303	2 026 227

Summa Skulder

1 975 303 2 026 227

Summa Eget kapital och skulder

5 820 278 5 747 280

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	142 659	-101 431
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	164 917	162 751
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	164 917	162 751
Erhållen ränta	35 474	57 051
Erlagd ränta	-56 742	-57 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	286 308	61 148
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	14 154	-34
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	50 927	-135 056
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	65 081	-135 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten	351 390	-73 942
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-649 748	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-649 748	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	-398 359	-173 942
Likvida medel vid årets början	1 738 270	1 912 212
Likvida medel vid årets slut	1 339 912	1 738 270

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	1 330 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 447 548	1 378 524
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	64 539	56 223
	Hyror lokaler	102 732	101 340
	Hyror garage och parkeringsplatser	28 800	28 800
	Hyror förbrukningsbaserad	4 962	2 519
	Hyror övrigt	11 040	11 040
	Övriga primära intäkter	9 649	5 347
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 669 270	1 583 793
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 669 270	1 583 793

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	-332 239	-294 263
	Snö och halk-bekämpning	-32 897	-82 405
	Reparationer	-102 337	-98 060
	Planerat underhåll	-27 600	-210 706
	Försäkringsskador	-15 867	-6 085
	El	-111 619	-114 968
	Uppvärmning	-276 078	-263 807
	Vatten	-130 732	-163 827
	Sophämtning	-56 431	-49 325
	Fastighetsförsäkring	-28 664	-26 286
	Kabel-TV och bredband	-73 252	-73 243
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-61 368	-54 556
	Övriga driftkostnader	-1 360	-1 053
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 250 444	-1 438 583

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-17 635	-13 251
	Extern revision	-19 625	-15 625
	Konsultkostnader	-735	0
	Medlemsavgifter	-17 600	-17 600
	Föreningsverksamhet	-1 443	-924
	Övriga förvaltningskostnader	-7 962	-5 927
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-65 001	-53 327
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-38 500	-38 500
	Sociala avgifter	-7 749	-7 749
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-46 249	-46 249
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	-153 075	-150 909
	Avskrivning på markanläggning	-11 843	-11 843
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-164 917	-162 751

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 105 594	9 105 594
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 205	17 205
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	146 976	146 976
	Relining avlopp källare	649 748	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	9 919 523	9 269 775
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 473 855	-5 311 103
	Årets avskrivningar	-164 917	-162 751
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-5 638 772	-5 473 855
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 280 751	3 795 920
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 200 000	11 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	424 000	336 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 812 000	4 812 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	196 000	196 000
	<i>Summa</i>	19 632 000	16 944 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 056 000	8 056 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 056 000	8 056 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	293 559	156 219
	Övriga fordringar	61 396	76 994
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	354 955	233 213
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	10 457	9 777
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 762	126 207
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	138 219	135 984

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	SBAB placering 3 mån	900 000	1 200 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	900 000	1 200 000		
Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	SBAB	146 352	382 052		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	146 352	382 052		
Not 12	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>
	Stadshypotek	3,0%	2026-03-03	1 311 696	60 000
	Swedbank	2,6%	2026-03-28	290 560	40 000
				1 602 256	100 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			1 602 256	
	Kortfristig del			1 602 256	
Not 13	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder	6 357	4 435		
	<i>Summa Skatteskulder</i>	6 357	4 435		
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner	-5 928	-5 928		
	Momsskuld	465	0		
	Inre fond	16 593	18 479		
	Övriga kortfristiga skulder	5 928	5 928		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	17 058	18 479		

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	134 249	127 590
	Upplupna räntekostnader	3 064	4 915
	Övriga upplupna kostnader	82 211	67 704
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	219 524	200 209

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-25

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 Underlaget i Sundsvall, org.nr. 789200-2416

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Underlaget 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

Underlaget 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

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

Erik Lundberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 17:48:06



Erja Sjöström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 17:44:50



Didrick Lilja

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 17:53:23



Peter Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 15:37:07



Dick Roger Norman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 17:46:40



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 06:34:06



Revisionsberättelse 2025

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

Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 06:33:03



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.