



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|---|---|
|  Sparande 415 kr/kvm |  Investeringsbehov 20 377 kr/kvm |  Skuldsättning 3 858 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 4 % |  Energikostnad 305 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen |
|  Tomträtt Nej |  Årsavgift 1 099 kr/kvm | |

Årsredovisning 2025

HSB bostadsrättsförening
Åviksbacken i Hudiksvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
415 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
20 377 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 858 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
305 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
1 099 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Åviksbacken i Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 787500-1229 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-17.

Föreningen äger och förvaltar

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

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Åvik 21:1 | 1957-05-09 | 1958 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Gävleborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 3 | lokaler (hyresrätt) | 126 |
| 88 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 031 |
| 9 | garageplatser | 136 |
| 74 | p-platser | 0 |
| Totalt 174 objekt | | 5 293 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 42 st 2 rok, 30 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|----------------------|------------|
| Mats Utterfelt | Ordförande |
| Britt Westerlund | Ledamot |
| Håkan Ahlbom | Ledamot |
| Åsa Svedman | Ledamot |
| Ulrika Ringnér | Ledamot |
| Claes Magnus Jonsson | Ledamot |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åsa Svedman, Håkan Ahlbom och Ulrica Ringnér.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Utterfelt, Britt Westerlund, Håkan Ahlbom och Åsa Svedman.

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

Valberedning har varit: Rolf Gustafsson (sammankallande) och Lennart Olofsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2205-05-20. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Ingen höjning för garage, motorvärmplatser men extra förråd + 3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Ingen höjning av garage, motorvärmplatser eller extra förråd.

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 slutet av augusti 2025, underhållsplanen uppdaterades 2025-06-18.

Sedan föreningen senaste fyra åren gjort följande större åtgärder:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|---|
| 2022 | Fasadrenovering etapp 1, Reffelmansvägen 1 e samt byte av hängrännor o stuprör. |
| 2022 | Målning av samtliga trapphus på Dalgatan. |
| 2022 | Inköp av material för uppgradering av hissar på Dalgatan. |
| 2022 | Uppgradering av skyddsrum samt uppgradering av rökluckor. |
| 2022 | Egenkontroll av brandskydd. |
| 2023 | Målning parkering |
| 2023 | Trapp (återmontering) |
| 2023 | Hissbyte |
| 2023 | Fasadrenovering fortsätter |
| 2025 | Parkering på gaveln av Dalgatan gjordes om |
| 2025 | Nytt låssystem med porttelefon |
| 2025 | Påbörjat relining av samtliga stammar |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste femåren:

| Årtal | Åtgärd |
|-----------|--|
| 2025-2026 | Fortsatt fasadrenovering etapp 3 Reffelmansvägen 1C-1B |
| 2025-2026 | Uppgradering av hissar på Dalgatan. |
| 2025-2026 | Målning av trapphus Dalgatan 2A-2C |
| 2025-2026 | Målning av trapphus Reffelmansvägen 3A-3C samt målning av källargångar |
| 2025-2026 | Fasadrenovering gavel Dalgatan 2C |
| 2025-2026 | Obligatorisk ventilationskontroll och filterbyten |
| 2025-2026 | Egenkontroll av brandskydd |
| 2025-2026 | Utbyte av rökluckor Reffelmansvägen 1 och Dalgatan 2 |
| 2025-2026 | Justering av stentrapp ner mot parkering |
| 2025-2026 | Komplettering av ventilation i föreningslokalen |
| 2025-2026 | Fasadrenovering etapp 2, Reffelmansvägen 1C-1E |
| 2026 | Fortsätta relining av stammar |
| 2026 | Fortsätta fasadrenovering |
| 2026 | följa underhållsplanen |
| 2027 | Byte fläktaggregat |
| 2027 | Byte torkskåp |
| 2028 | Hissbyte |
| 2028 | Målning av balkongräcken |
| 2029-2030 | Slätputs på fasad |

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 415 | 336 | 387 | 424 | 429 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 858 | 3 502 | 3 642 | 3 873 | 4 034 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 938 | 3 684 | 3 831 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 4 | 4 | 4 | 4 | 5 |
| Energikostnad, kr/kvm | 305 | 277 | 228 | 210 | 213 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 099 | 1 049 | 984 | 901 | 892 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 93 | 93 | 93 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 159 | 1 077 | 1 010 | 1 000 | 994 |
| Nettoomsättning, tkr | 5 943 | 5 701 | 5 345 | 5 159 | 5 124 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 612 | 636 | 1 084 | 6 200 | 1 270 |
| Soliditet, % | 51 | 52 | 50 | 48 | 38 |

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 | 321 353 | 0 | 0 | 321 353 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 5 099 726 | 0 | -61 138 | 5 038 588 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 5 421 079 | 0 | -61 138 | 5 359 941 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 15 195 464 | 635 545 | 61 138 | 15 892 147 |
| Årets resultat, kr | 635 545 | -635 545 | 611 911 | 611 911 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 15 831 009 | 0 | 673 049 | 16 504 058 |
| S:a eget kapital, kr | 21 252 088 | 0 | 611 911 | 21 863 999 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 474 000 kr samt ianspråktagande skett med 535 138 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 | 15 831 009 |
| Årets resultat, kr | 611 911 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -474 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 535 138 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 16 504 058 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 16 504 058 |
|------------------------------------|-------------------|

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 | 5 942 559 | 5 693 552 |
| Övriga rörelseintäkter | | 6 458 | 7 180 |
| Summa Rörelseintäkter | | 5 949 017 | 5 700 732 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -3 667 066 | -3 420 361 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -114 468 | -134 173 |
| Personalkostnader | Not 5 | -86 254 | -96 548 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -981 990 | -920 916 |
| Summa Rörelsekostnader | | -4 849 777 | -4 571 998 |
| Rörelseresultat | | 1 099 240 | 1 128 734 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 13 670 | 20 211 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -500 999 | -513 400 |
| Summa Finansiella poster | | -487 330 | -493 189 |
| Resultat efter finansiella poster | | 611 911 | 635 545 |
| Resultat före skatt | | 611 911 | 635 545 |
| Årets resultat | | 611 911 | 635 545 |

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 7 | 37 787 569 | 38 743 776 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 8 | 116 452 | 142 234 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9 | 2 372 602 | 0 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 40 276 623 | 38 886 011 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 40 276 623 | 38 886 011 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 1 530 | -400 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 1 508 844 | 1 167 723 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 145 368 | 115 097 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 1 655 743 | 1 282 420 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--------|------------------|----------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 12 | 1 005 376 | 200 000 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> | | 1 005 376 | 200 000 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|----------------|----------------|
| Kassa och bank | Not 13 | 237 768 | 481 783 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 237 768 | 481 783 |

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| 2 898 887 | 1 964 203 |
| 43 175 509 | 40 850 214 |

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 321 353 | 321 353 |
| Fond för yttre underhåll | 5 038 588 | 5 099 726 |
| Summa Bundet eget kapital | 5 359 941 | 5 421 079 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 15 892 147 | 15 195 464 |
| Årets resultat | 611 911 | 635 545 |
| Summa Fritt eget kapital | 16 504 058 | 15 831 009 |

Summa Eget kapital

21 863 999 **21 252 088**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 5 080 000 | 12 533 169 |
| Summa Långfristiga skulder | | 5 080 000 | 12 533 169 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 14 731 502 | 6 001 188 |
| Leverantörsskulder | | 717 383 | 243 669 |
| Skatteskulder | Not 15 | 1 676 | 15 814 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 16 | 6 699 | 2 814 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 774 251 | 801 472 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 16 231 511 | 7 064 957 |

Summa Skulder

21 311 511 **19 598 126**

Summa Eget kapital och skulder

43 175 509 **40 850 214**

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 099 240 | 1 128 734 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 981 990 | 920 916 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 981 990 | 920 916 |
| Erhållen ränta | 7 105 | 19 112 |
| Erlagd ränta | -506 907 | -543 922 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 581 428 | 1 524 840 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -23 230 | 14 923 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 442 148 | -11 559 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 418 918 | 3 364 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 000 346 | 1 528 204 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -2 372 602 | -972 593 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -2 372 602 | -972 593 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | 1 277 145 | -741 188 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 1 277 145 | -741 188 |
| Årets kassaflöde | 904 889 | -185 578 |
| Likvida medel vid årets början | 1 845 589 | 2 031 167 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 750 478 | 1 845 589 |

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 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 | 14 189 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 | 5 297 028 | 5 044 776 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 4 956 | 3 837 |
| | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 227 568 | 231 264 |
| | Hyror lokaler | 205 344 | 204 204 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 243 092 | 241 440 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 0 | 1 239 |
| | Hyror övrigt | 40 906 | 39 680 |
| | Övriga primära intäkter | 69 824 | 72 750 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 6 088 718 | 5 839 190 |
| | Hysesbortfall | -146 159 | -145 638 |
| | <i>Summa</i> | -146 159 | -145 638 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 5 942 559 | 5 693 552 |

I årsavgiften ingår värme, vatten och el.

| Not 3 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -529 720 | -529 409 |
| | Snö och halk-bekämpning | -60 736 | -47 543 |
| | Reparationer | -325 788 | -546 548 |
| | Planerat underhåll | -535 138 | -223 565 |
| | El | -168 141 | -145 815 |
| | Uppvärmning | -1 107 370 | -1 062 442 |
| | Vatten | -290 025 | -256 655 |
| | Sophämtning | -138 507 | -119 654 |
| | Fastighetsförsäkring | -68 818 | -64 256 |
| | Kabel-TV och bredband | -224 936 | -232 963 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -170 992 | -171 550 |
| | Övriga driftkostnader | -46 895 | -19 963 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -3 667 066 | -3 420 361 |

| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -55 | 0 |
| | Administrationskostnader | -43 948 | -32 865 |
| | Extern revision | -20 625 | -16 875 |
| | Konsultkostnader | -3 375 | -31 000 |
| | Medlemsavgifter | -33 800 | -33 839 |
| | Föreningsverksamhet | -2 934 | -4 814 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -9 731 | -14 780 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -114 468 | -134 173 |
| Not 5 | Personalkostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -75 518 | -68 000 |
| | Övriga arvoden | -18 400 | -14 000 |
| | Sociala avgifter | 7 664 | -14 548 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -86 254 | -96 548 |
| 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 | -956 208 | -891 562 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -25 782 | -29 354 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -981 990 | -920 916 |

| Not 7 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|--|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 54 041 892 | 51 892 748 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 93 800 | 93 800 |
| | Årets investeringar | 0 | 2 149 144 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 54 135 692 | 54 135 692 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -15 391 916 | -14 500 354 |
| | Årets avskrivningar | -956 208 | -891 562 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -16 348 124 | -15 391 916 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 37 787 569 | 38 743 776 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 53 000 000 | 46 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 275 000 | 2 158 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 11 800 000 | 10 600 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 653 000 | 653 000 |
| | <i>Summa</i> | 66 728 000 | 59 411 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 46 971 000 | 46 971 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 46 971 000 | 46 971 000 |
| Not 8 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 2 205 292 | 2 205 292 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 2 205 292 | 2 205 292 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -2 063 057 | -2 033 704 |
| | Årets avskrivningar | -25 782 | -29 354 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -2 088 839 | -2 063 057 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 116 452 | 142 234 |

| Not 9 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 0 | 1 176 551 |
| | Relining 1 845 tkr, Skalskydd 528 tkr | 2 372 602 | 0 |
| | Omklassificering till byggnad | 0 | -1 176 551 |
| | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | 2 372 602 | 0 |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 1 507 334 | 1 163 806 |
| | Övriga fordringar | 1 510 | 3 917 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 1 508 844 | 1 167 723 |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Upplupna ränteintäkter | 7 664 | 1 099 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 137 705 | 113 998 |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 145 368 | 115 097 |
| Not 12 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i> | | |
| | Handelsbanken | 1 005 376 | 200 000 |
| | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | 1 005 376 | 200 000 |
| Not 13 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Kassa och bank</i> | | |
| | Handelsbanken | 237 768 | 481 783 |
| | <i>Summa Kassa och bank</i> | 237 768 | 481 783 |

Not 14 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> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek | 3,08% | 2027-09-30 | 5 260 000 | 180 000 |
| Stadshypotek | 3,50% | 2026-09-30 | 378 169 | 21 188 |
| Stadshypotek | 3,28% | 2026-09-30 | 5 375 000 | 300 000 |
| Stadshypotek | 1,55% | 2026-09-30 | 6 780 000 | 240 000 |
| | | | 17 793 169 | 741 188 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 5 080 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 180 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 12 533 169 |
| Kortfristig del | 12 713 169 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 741 188 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 2 964 752 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,57% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Det finns en beviljad checkkredit på 5 000 000 kr, under 2025 har 2 018 333 kr nyttjats tom 20251231. I balansräkningen not 14 så är den ihop slagen med korta skulder.

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

| | | |
|----------------------------|--------------|---------------|
| <i>Skatteskulder</i> | | |
| Skatteskulder | 1 676 | 15 814 |
| <i>Summa Skatteskulder</i> | 1 676 | 15 814 |

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

| | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| <i>Övriga skulder</i> | | |
| Momsskuld | 0 | 0 |
| Källskatt | -300 | -402 |
| Övriga kortfristiga skulder | 6 999 | 3 216 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 6 699 | 2 814 |

| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 465 700 | 471 448 |
| | Upplupna räntekostnader | 43 701 | 49 609 |
| | Övriga upplupna kostnader | 264 849 | 280 415 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 774 251 | 801 472 |

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen är daterad 2026-03-26.

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 Åviksbacken i Hudiksvall, org.nr. 787500-1229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Åviksbacken i Hudiksvall 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 Åviksbacken i Hudiksvall 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

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB bostadsrättsförening Åviksbacken i Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mats Utterfelt

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:57:50



Britt Westerlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:52:58



Ulrika Ringnér

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:59:29



Claes Magnus Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:56:38



Åsa Svedman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:52:49



Håkan Ahlbom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:58:37



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 20:25:32



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB bostadsrättsförening Åviksbacken i Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 20:24:57



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.