



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kalkällan i Luleå

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Kallkällan i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 797000-1959 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Luleå kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Kallkällan 11 | 1966-01-01 | 1966 |
| Kallkällan 12 | 1966-01-01 | 1967 |
| Kallkällan Nr 5 | 1966-01-01 | 1966 |
| Kallkällan Nr 6 | 1966-01-01 | 1967 |
| Kallkällan Nr 7 | 1966-01-01 | 1967 |
| Kallkällan Nr 8 | 1966-01-01 | 1968 |

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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 |
|----------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 277 | garageplatser | 4 432 |
| 229 | p-platser | 0 |
| 82 | förråd | 792 |
| 424 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 34 018 |
| 5 | lägenheter (hyresrätt) | 327 |
| Totalt 1 017 objekt | | 39 569 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 49 st 1 rok, 84 st 2 rok, 224 st 3 rok och 72 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Angelica Borg | Ordförande | 2023-06-09 | 2025-04-10 |
| Erik van den Boom | Ordförande | 2025-04-10 | |
| Erik van den Boom | Ledamot | 2024-04-17 | |
| Jan Anders Perdal | Ledamot | 2025-04-10 | |
| Svein Stenhaug | Ledamot | 2023-06-09 | |
| Rickard Broström | Ledamot | 2025-04-10 | |
| Kjell-Åke Sommeryd | Ledamot | 2024-04-17 | |
| Jan Lundmark | Ledamot | 2018-09-20 | |
| Anneli Andersson | Ledamot | 2023-06-09 | 2025-01-06 |
| Peter Ekman | Ledamot | 2025-04-10 | |
| Himani Naestroem | Ledamot | 2025-04-10 | |
| Max Nilsson | Ledamot | 2024-04-17 | 2025-04-10 |
| Jonas Persson | Suppleant | 2025-04-10 | |
| Jim Allansson | Suppleant | 2024-04-17 | 2025-04-10 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik van den Boom, Svein Stenhaug, Peter Ekman, Himani Naestroem, Jan-Anders Perdahl och Jonas Persson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Ekman, Jan-Anders Perdahl, Kjell-Åke Sommeryd och Erik van den Boom.

Revisorer har varit: Anders Berglund och Henrik Barestrand valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Max Nilsson (sammankallande), Jonas Näsström samt Jim Allansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09. På stämman deltog 76 medlemmar varav 64 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under hösten 2025.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften och parkeringsplatsavgifter med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Vi har sett en markant förändring i vattenförbrukningen som signifikant påverkade årets ekonomi positivt.

Efter installationen av de nya elbilsladdarna med motorvärmare har vi nu möjlighet att återanvända de gamla motorvärmarenheter som varit monterade i garagen när våra andra motorvärmare går sönder. Föreningen har en uppdaterat underhållsplan.

Under året har styrelsen genomfört följande investeringar och större underhållsåtgärder:

- Elbilsladdning med motorvärmare för 144 st platser i garagen med hjälp av bidrag
- Dränerat innergård hus A och P
- Bytt stolpbelysningen på hela området
- Bytt belysningen i carport
- Renoverat bastun
- Gjort om vägen mellan hus C och förskolan
- Nyplantering av växter på området
- Byte fogar i garage

Åtgärder som planeras göras nästa år:

- Dränera innergård och yttersida hus B
- Göra om innergårdar för hus A, B och P efter dränering

Åtgärder som planeras göras kommande åren:

- Ombyggnad källarfönster, källardörrar och tak till källardörrar
- Renovering av garage
- Byte av belysning i garage

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|---|
| 1980 | Indragning fjärrvärme |
| 1980 | Fasadrenovering |
| 1980 | Uppbyggnad carport |
| 1986 | Inklädnad fönsterparti med aluminium |
| 1998 | Ombyggnad och inglasning av balkonger |
| 1999 | Uppbyggnad av tre nya sophus |
| 2002 | Ombyggnad undercentraler |
| 2003 | Ombyggnad badrum och stambyte |
| 2004 | Individuell mätning och debitering av el lägenheter |
| 2007 | Kameraövervakning |
| 2009 | Utbyggnad bilplatser |
| 2009 | Byte motorvärmare |
| 2009 | Renovering garage |
| 2010 | Markarbeten vägar och parkering |
| 2010 | Avlopps stammar källare delvis renoverade |
| 2010 | Individuell mätning och debitering av motorvärmare |
| 2010 | Asfaltering vägar och parkeringsplatser |
| 2010 | Installation fastighets boxar |
| 2010 | Utbyte 50 stycken källardörrar |
| 2012 | Fasadrenovering Hus B (målning) |
| 2012 | Utbyggnad carport 4 |
| 2012 | Relining avlopps stammar källare Lingonstigen 7-10, 23, 25, 26, 28, 44, 46, 47, 49, 69, 71, 72 och 74 |
| 2012 | Utbyggnad och asfaltering av 89 stycken parkeringsplatser med motorvärmare |
| 2013 | Fasadrenovering Hus A,P och R (målning) |
| 2013 | Relining avlopps stammar källare hus A, B, C och D |
| 2014 | Relining avlopps stammar källare hus C, D, P och N |
| 2014 | Byte av samtliga fönster |
| 2014 | Ombyggnad samtliga entréer utvändigt med nya entréportar |
| 2014 | Installation av porttelefon samtliga entréer |
| 2014 | Utbyte fasadbelysning |
| 2014 | Relining avlopps stammar källare hus N, O, P och R |
| 2015 | Utbyte trapphus belysning |
| 2016 | Underhåll i tvättstugorna och nya tvättmaskiner, torkskåp i vissa tvättstugor. |
| 2016 | Skärmtak på suterräng lägenheterna |
| 2016 | Nytt papptak halva området |
| 2017 | Nytt papptak andra halvan av området |
| 2017 | Byte av 1 undercentraler till fjärrvärmen (nr 1 av 4) |
| 2018 | Byte av samtliga lägenhetsdörrar |
| 2018 | Bokningssystem tvättstuga och bastu |
| 2018 | Byte av 1 undercentraler till fjärrvärmen (nr 2 av 4) |

| | |
|------|--|
| 2018 | Inbrottslarm vicevärds kontor |
| 2018 | Plattsättning |
| 2018 | Uppdatering el centraler |
| 2018 | Byte torkskåp och torktumlare |
| 2020 | Byte källarbelysning |
| 2020 | Renovering innergårdar |
| 2020 | Renovering grov tvättstuga, bastu och omklädningsrum |
| 2020 | Byte plåtbeslag garage |
| 2021 | Ladd stolpar |
| 2022 | Relining |
| 2022 | Ombyggnad övernattningsrum |
| 2023 | Dränering halva hus A & P |
| 2023 | Utbyte individuell mätning och debitering av el lägenheter |
| 2024 | Nytt passagesystem |
| 2024 | Ny kameraövervakning |
| 2025 | Elbilsladdare med motorvärmare i garage |
| 2025 | Renovering bastu |
| 2025 | Utbyte samtliga belysningsstolpar inklusive kablage |
| 2025 | Utbyte belysning i carport |
| 2025 | Dränering innergård hus A & P |
| 2025 | Omgjord väg mellan hus C och förskola |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste året:

| Årtal | Åtgärd |
|--------------|---|
| 2026 | Ombyggnad källarfönster, dörrar och tak till källardörrar |
| 2026 | Dränering innergård och yttersida hus B |
| 2026 | Utbyte belysning i garage |
| 2026 | Renovering garage |

Medlemsinformation

Under året har 40 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 564 och under året har det tillkommit 50 och avgått 54 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 560.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 142 | 90 | 136 | 199 | 195 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 357 | 365 | 373 | 439 | 597 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 415 | 424 | 434 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 186 | 189 | 178 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 658 | 629 | 588 | 551 | 551 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 92 | 92 | 92 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 617 | 583 | 551 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 24 426 | 23 088 | 21 746 | 21 795 | 21 844 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 2 617 | 307 | 2 643 | 4 310 | 4 610 |
| Soliditet, % | 76 | 76 | 76 | 75 | 69 |

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 | 1 721 720 | 0 | 0 | 1 721 720 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 5 552 480 | 0 | 0 | 5 552 480 |
| Underhållsfond, kr | 6 304 979 | 0 | 176 599 | 6 481 578 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 13 579 179 | 0 | 176 599 | 13 755 778 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 49 014 817 | 306 673 | -176 599 | 49 144 891 |
| Årets resultat, kr | 306 673 | -306 673 | 2 617 329 | 2 617 329 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 49 321 490 | 0 | 2 440 730 | 51 762 220 |
| S:a eget kapital, kr | 62 900 669 | 0 | 2 617 329 | 65 517 998 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 858 000 kr samt ianspråktagande skett med 681 401 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 | 49 321 490 |
| Årets resultat, kr | 2 617 329 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -858 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 681 401 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 51 762 220 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 51 762 220 |
|------------------------------------|-------------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 24 426 290 | 23 087 845 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 36 171 | 142 |
| Summa Rörelseintäkter | | 24 462 461 | 23 087 987 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -18 256 694 | -17 654 146 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -517 246 | -1 365 189 |
| Personalkostnader | Not 6 | -341 875 | -460 467 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 310 146 | -2 159 050 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 8 | 0 | -823 643 |
| Summa Rörelsekostnader | | -21 425 960 | -22 462 496 |
| Rörelseresultat | | 3 036 501 | 625 491 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 24 932 | 22 803 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -444 103 | -341 621 |
| Summa Finansiella poster | | -419 171 | -318 818 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 617 329 | 306 673 |
| Resultat före skatt | | 2 617 329 | 306 673 |
| Årets resultat | | 2 617 329 | 306 673 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 11 | 67 546 574 | 65 417 994 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 12 | 6 882 269 | 234 500 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 74 428 843 | 65 652 494 |

Summa Anläggningstillgångar

74 428 843 65 652 494

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Kundfordringar | | 9 375 | 2 543 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 13 | 10 231 685 | 16 168 307 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 1 385 693 | 883 262 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 11 626 753 | 17 054 112 |

Summa Omsättningstillgångar

11 626 753 17 054 112

Summa Tillgångar

86 055 595 82 706 606

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 7 274 200 | 7 274 200 |
| Fond för yttre underhåll | 6 481 578 | 6 304 979 |
| Summa Bundet eget kapital | 13 755 778 | 13 579 179 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 49 144 891 | 49 014 817 |
| Årets resultat | 2 617 329 | 306 673 |
| Summa Fritt eget kapital | 51 762 221 | 49 321 490 |

Summa Eget kapital

65 517 999 62 900 669

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 6 750 000 | 0 |
| Summa Långfristiga skulder | | 6 750 000 | 0 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 7 379 955 | 14 444 955 |
| Leverantörsskulder | | 2 856 871 | 1 762 944 |
| Skatteskulder | | 40 963 | 96 469 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 16 | 412 152 | 427 998 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 3 097 656 | 3 073 571 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 13 787 597 | 19 805 937 |

Summa Skulder

20 537 597 19 805 937

Summa Eget kapital och skulder

86 055 595 82 706 606

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 3 036 501 | 625 491 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 2 310 146 | 2 159 050 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 2 310 146 | 2 159 050 |
| Erhållen ränta | 24 932 | 84 581 |
| Erlagd ränta | -440 955 | -362 346 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 4 930 623 | 2 506 776 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -2 150 999 | 410 015 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 1 043 512 | 251 405 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | -1 107 487 | 661 419 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 3 823 136 | 3 168 195 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -11 086 494 | -1 476 857 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -11 086 494 | -1 476 857 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -315 000 | -315 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -315 000 | -315 000 |
| Årets kassaflöde | -7 578 358 | 1 376 339 |
| Likvida medel vid årets början | 16 109 528 | 14 733 189 |
| Likvida medel vid årets slut | 8 531 170 | 16 109 528 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**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. |
| 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 | 8 255 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 definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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 | 21 065 207 | 20 061 480 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 691 095 | 600 448 |
| | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 636 000 | 642 000 |
| | Hyror bostäder | 307 914 | 300 876 |
| | Hyror lokaler | 16 968 | 16 968 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 1 332 302 | 1 147 259 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 110 453 | 86 364 |
| | Hyror informationsöverföring | 6 000 | 0 |
| | Hyror övrigt | 145 336 | 139 006 |
| | Övriga primära intäkter | 186 312 | 133 679 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 24 497 587 | 23 128 080 |
| | Avgiftsbortfall | -41 | 0 |
| | Hysesbortfall | -71 256 | -40 235 |
| | <i>Summa</i> | -71 297 | -40 235 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 24 426 290 | 23 087 845 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 36 171 | 142 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 36 171 | 142 |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -3 861 643 | -2 671 159 |
| | Snö och halk-bekämpning | -955 875 | -1 710 587 |
| | Reparationer | -1 846 474 | -1 471 849 |
| | Planerat underhåll | -681 401 | -269 307 |
| | Försäkringsskador | -206 702 | -591 089 |
| | El | -1 681 127 | -1 577 037 |
| | Uppvärmning | -3 643 072 | -3 550 104 |
| | Vatten | -2 029 374 | -2 364 275 |
| | Sophämtning | -924 563 | -829 124 |
| | Fastighetsförsäkring | -437 791 | -492 855 |
| | Kabel-TV och bredband | -1 065 631 | -1 075 141 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -852 216 | -830 550 |
| | Övriga driftkostnader | -70 825 | -221 069 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -18 256 694 | -17 654 146 |
| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -12 179 | -104 023 |
| | Administrationskostnader | -193 835 | -480 553 |
| | Extern revision | -38 246 | -34 388 |
| | Medlemsavgifter | -133 564 | -133 668 |
| | Föreningsverksamhet | -21 983 | -43 562 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -117 440 | -568 995 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -517 246 | -1 365 189 |
| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -225 139 | 0 |
| | Revisionsarvode | -9 000 | -9 000 |
| | Övriga arvoden | -36 900 | -344 200 |
| | Sociala avgifter | -69 775 | -107 267 |
| | Övriga personalkostnader | -1 061 | 0 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -341 875 | -460 467 |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--------|--|-------------------|-------------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -2 259 155 | -2 114 674 |
| | Avskrivning på markanläggning | -50 991 | -44 157 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | 0 | -220 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -2 310 146 | -2 159 050 |
| Not 8 | Övriga rörelsekostnader | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga rörelsekostnader</i> | | |
| | Förlust vid avyttring av tillgångar | 0 | -823 643 |
| | <i>Summa Övriga rörelsekostnader</i> | 0 | -823 643 |
| Not 9 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter placeringar | 22 284 | 20 000 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 2 648 | 2 803 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 24 932 | 22 803 |
| Not 10 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -441 402 | -339 323 |
| | Övriga räntekostnader | -2 701 | -2 298 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -444 103 | -341 621 |

| Not 11 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 107 156 493 | 106 129 898 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 1 036 740 | 1 036 740 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 883 137 | 883 137 |
| | Årets investeringar | 4 438 725 | 2 104 000 |
| | Årets försäljningar/utrangeringar | 0 | -1 077 405 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 113 515 095 | 109 076 370 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -43 658 376 | -41 766 652 |
| | Årets avskrivningar | -2 310 146 | -2 158 831 |
| | Återförda avskrivningar | 0 | 267 107 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -45 968 522 | -43 658 376 |
| | Utgående redovisat värde | 67 546 574 | 65 417 994 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 315 000 000 | 284 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 3 462 000 | 4 728 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 111 000 000 | 120 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 7 800 000 | 8 400 000 |
| | Summa | 437 262 000 | 417 128 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 44 615 252 | 44 615 252 |
| | Varav i eget förvar | -13 931 952 | -13 931 952 |
| | Ställda säkerheter | 30 683 300 | 30 683 300 |
| Not 12 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 234 500 | 0 |
| | Årets investeringar | 11 086 494 | 2 338 500 |
| | Omklassificering till byggnad | -4 438 725 | -2 104 000 |
| | Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 6 882 269 | 234 500 |

Pågående projekt vid årets slut är: Dränering, garage renovering och renovering av källarfönster.

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

| | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avräkningskonto HSB | 8 531 170 | 16 109 528 |
| Övriga fordringar | 1 700 515 | 58 779 |
| Summa Övriga fordringar | 10 231 685 | 16 168 307 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

| | | |
|---|------------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 385 693 | 883 262 |
| Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 385 693 | 883 262 |

Not 15 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> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| SEB | 2,89% | 2026-01-28 | 7 199 955 | 135 000 |
| Swedbank 980-0368 | 2,91% | 2028-12-21 | 6 930 000 | 180 000 |
| | | | 14 129 955 | 315 000 |

| | |
|---|-----------|
| Långfristig del | 6 750 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 180 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 7 199 955 |
| Kortfristig del | 7 379 955 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 315 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 1 260 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,90% |
| Finns swap-avtal | Nej |

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

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Momsskuld | -12 571 | -11 883 |
| Inre fond | 414 360 | 422 541 |
| Övriga kortfristiga skulder | 10 363 | 17 340 |
| Summa Övriga skulder | 412 152 | 427 998 |

| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 1 981 265 | 1 912 997 |
| | Upplupna räntekostnader | 8 601 | 5 453 |
| | Övriga upplupna kostnader | 1 107 790 | 1 155 121 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 3 097 656 | 3 073 571 |

Årsredovisningen fastställdes 2026-03-25.

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 Kalkkällan i Luleå, org.nr. 797000-1959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kalkkällan i Luleå för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kalkällan i Luleå för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå

Digitalt signerad av

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

Anders Berglund
Av föreningen vald revisor

Henrik Barestrand
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kalkällan i Luleå signerades av följande personer med HSB. e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Erik van den Boom

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 15:03:57



Rickard Broström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:07:24



Kjell-Åke Sommeryd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 15:16:44



Himani Naesstroem

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 20:27:20



Jan Lundmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 02:22:58



Peter Ekman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 20:01:03



Jan Anders Perdal

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 21:56:27



Svein Stenhaus

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 20:41:15



Henrik Barestrand

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 17:56:07



Anders Berglund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:40:09



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 15:54:51



Revisionsberättelse 2025

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

Henrik Barestrand

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 17:55:01



Anders Berglund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:39:35



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 15:54:04



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.