



Årsredovisning 2025

HSBs brf Fårtickan i Sundsvall

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Fårtickan i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 716414-1637 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-28.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granlo 3:333		1982

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 613
41	garageplatser	615
22	p-platser	0
Totalt 104 objekt		5 228

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 4 rok, 17 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ove Korsgren	Ordförande
Mikael Klein	Ledamot
Anna Lönneborg	Ledamot
Stefan Andersson	Ledamot
Rikard Englund	Ledamot
Fredrik Paldanius	Ledamot
Johan Högberg	Ledamot
Catrine Wassman	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ove Korsgren, Mikael Klein, Rikard Englund och Johan Högberg.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Klein, Ove Korsgren, Johan Högberg och Peter Bengtsson (extern).

Revisorer har varit: Henrik Westin med Love Bäck som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Östen Sundin (sammankallande), Jeanette Persson samt Henrik Wallner, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2025-06-23. Stämman tog beslut om fönsterbyte, samtliga medlemmar röstade för förslaget. Stämman beslutade även att avskaffa den inre reparationsfonden, stämman beslutade att betala ut inestående medel i reparationsfond till respektive lägenhetsinnehavare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-30, varvid planen uppdaterades.

Gemensamhetsdagar - vårstädning 10/5, höststädning 19/10, svenska flaggans dag 6/6.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av fönster, hälften under 2025, resterande under 2026. I samband med bytena kontrolleras även ytterdörrarna samt kontroll av läckageskydd under kyl/frys. Radonmätning och filterbyte i samtliga lägenheter. Rensning av cykelförråd påbörjad, kommer att genomföras fortlöpande.
2024	Ommålning garage- och förrådsdörrar. Byte av 115 takpannor. Rengöring av hängrännor. Mossbekämpning entré- och förrådstak. Ogräsborttagning. Justering av ytterdörrar. Information och kartor över skyddsrum i närområdet.
2023	Besiktning och spolning avlopp våtutrymmen, byte brandvarnare och batteri vattenvakter, justering av ytterdörrar för att undvika drag, OVK-besiktning, rensat ventilationskanaler och byte av filter. Byte av träd övre gården.
2022	Byte av samtliga altandörrar. Anläggning av 3 nya motorvärmastolpar. Anläggning av laddplats för elbilar. Montering av ny belysning i anslutning till molokerna.
2021	Större trädunge övre gården borttagen, därefter nyanläggning av gräsmatta och grusbädd för sittgrupp och bordtennisbord. Nyplantering av träd. Nya grindar vid cykelvägen övre gården. Samtliga ytterdörrar besiktade och efter behov åtgärdade.

Föreningen planerar följande framtida åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2026	Fortsatt byte av fönster. Byte av armaturerna utmed gångvägarna. Utbyte/renovering av gungor/kedjor samt byte av sand på lekplatserna. Styrelsen kommer att utarbeta en krishanteringsplan i syfte att skapa en beredskap inför oväntade allvarliga händelser med bl.a. återsamlingsplatser, viktiga telefonnummer och informationssidor m.m.
2027	Fortlöpande underhåll.
2028	Fortlöpande underhåll.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	172	171	154	212	236
Skuldsättning, kr/kvm	3 145	2 492	2 613	3 131	3 344
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 565	2 824	2 961	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	156	156	138	144	141
Årsavgifter, kr/kvm	710	696	677	661	661
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	642	632	610	692	690
Nettoomsättning, tkr	3 354	3 287	3 187	3 187	3 181
Resultat efter finansiella poster, tkr	299	281	82	371	487
Soliditet, %	21	24	22	21	19

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	1 004 400	0	0	1 004 400
Underhållsfond, kr	1 914 402	0	40 000	1 954 402
S:a bundet eget kapital, kr	2 918 802	0	40 000	2 958 802
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 283 034	280 570	-40 000	1 523 604
Årets resultat, kr	280 570	-280 570	299 101	299 101
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 563 604	0	259 101	1 822 705
S:a eget kapital, kr	4 482 406	0	299 101	4 781 507

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 40 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 563 604
Årets resultat, kr	299 101
Reservation till underhållsfond, kr	-40 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 822 705

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 822 705
------------------------------------	------------------

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	3 353 697	3 286 210
Övriga rörelseintäkter		2 917	18 769
Summa Rörelseintäkter		3 356 614	3 304 979
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 895 390	-1 730 981
Övriga externa kostnader	Not 4	-108 831	-126 488
Personalkostnader	Not 5	-120 615	-218 395
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-597 832	-614 029
Summa Rörelsekostnader		-2 722 667	-2 689 893
Rörelseresultat		633 947	615 086
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 805	15 537
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 650	-350 053
Summa Finansiella poster		-334 845	-334 516
Resultat efter finansiella poster		299 101	280 570
Resultat före skatt		299 101	280 570
Årets resultat		299 101	280 570

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	16 774 728	17 372 560
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	735 184	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 509 912	17 372 560
Summa Anläggningstillgångar		17 509 912	17 372 560

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	31 224
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 598 660	774 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	259 153	237 707
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 857 813	1 042 931

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	3 713 005	213 005
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 713 005	213 005
Summa Omsättningstillgångar		5 570 818	1 255 936

Summa Tillgångar		23 080 730	18 628 496
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 004 400	1 004 400
Fond för yttre underhåll	1 954 402	1 914 402
Summa Bundet eget kapital	2 958 802	2 918 802

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 523 604	1 283 034
Årets resultat	299 101	280 570
Summa Fritt eget kapital	1 822 705	1 563 604

Summa Eget kapital

4 781 506 **4 482 405**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 480 938	11 024 388
Summa Långfristiga skulder		9 480 938	11 024 388

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 962 400	2 002 194
Leverantörsskulder		915 158	158 453
Skatteskulder	Not 13	8 619	7 226
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	487 724	534 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	444 384	419 119
Summa Kortfristiga skulder		8 818 285	3 121 703

Summa Skulder

18 299 223 **14 146 091**

Summa Eget kapital och skulder

23 080 730 **18 628 496**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	633 947	615 086
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	597 832	614 029
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	597 832	614 029
Erhållen ränta	584	15 537
Erlagd ränta	-332 860	-348 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	899 503	896 427
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	16 288	-51 306
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	727 586	-106 407
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	743 874	-157 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 643 378	738 715
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-735 184	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-735 184	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 416 756	-633 244
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 416 756	-633 244
Årets kassaflöde	4 324 950	105 471
Likvida medel vid årets början	943 801	838 330
Likvida medel vid årets slut	5 268 750	943 801

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-20 år.

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	13 779 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	3 204 924	3 142 080
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	-4 800	-4 800
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	73 800	73 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	169 200	169 200
	Hyror förbrukningsbaserad	14 741	12 885
	Övriga primära intäkter	5 835	3 048
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 463 701	3 396 213
	Avsatt till inre fond	-110 004	-110 004
	<i>Summa</i>	-110 004	-110 004
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 353 697	3 286 210

I Årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-346 173	-306 732
	Snö och halk-bekämpning	-70 809	-70 742
	Reparationer	-142 139	-131 859
	Försäkringsskador	-75 560	-2 888
	El	-82 782	-95 712
	Uppvärmning	-498 851	-483 765
	Vatten	-235 186	-237 863
	Sophämtning	-126 065	-103 126
	Fastighetsförsäkring	-149 416	-136 180
	Kabel-TV och bredband	-84 015	-84 004
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-81 394	-78 110
	Övriga driftkostnader	-2 999	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 895 390	-1 730 981

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-27 235	-27 235
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 262	-6 808
	Administrationskostnader	-12 122	-6 904
	Extern revision	-15 625	-16 400
	Konsultkostnader	0	-21 679
	Medlemsavgifter	-20 300	-20 300
	Föreningsverksamhet	-21 031	-20 152
	Övriga förvaltningskostnader	-10 256	-7 011
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-108 831	-126 488
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 900	-53 600
	Revisionsarvode	-4 900	-4 800
	Övriga arvoden	-34 275	-37 000
	Löner och övriga ersättningar	0	-75 264
	Sociala avgifter	-23 540	-47 731
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-120 615	-218 395
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	-577 121	-593 317
	Avskrivning på markanläggning	-20 712	-20 712
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-597 832	-614 029

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 435 300	23 435 300
	Ingående anskaffningsvärde mark	918 315	918 315
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	598 241	598 241
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	24 951 856	24 951 856
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 579 295	-6 965 267
	Årets avskrivningar	-597 832	-614 029
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-8 177 127	-7 579 295
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 774 728	17 372 560
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	395 000	452 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 800 000	5 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	676 000	676 000
	<i>Summa</i>	34 871 000	31 528 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 708 000	19 708 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 708 000	19 708 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investering: avser fönsterbyte	735 184	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	735 184	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 555 746	730 796
	Övriga fordringar	42 914	43 204
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 598 660	774 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	6 221	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 933	237 707
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	259 153	237 707

Not 11 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

SBAB	3 713 005	213 005
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 713 005	213 005

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,24%	2030-11-25	3 800 000	95 000
Swedbank	2,21%	2026-03-25	5 236 450	174 976
Swedbank	3,01%	2029-11-23	4 772 938	12 000
Swedbank	2,63%	2026-03-28	1 534 949	166 268
Swedbank	1,59%	2031-02-25	1 015 000	0
Swedbank	2,82%	2026-02-15	84 001	30 000
			16 443 338	478 244

Långfristig del	9 480 938
Nästa års amortering av långfristig skuld	107 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 855 400
Kortfristig del	6 962 400
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	478 244
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 846 977
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	1 015 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,68%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Skatteskulder **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder	8 619	7 226
<i>Summa Skatteskulder</i>	8 619	7 226

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	2 216	803
	Källskatt	15 029	16 256
	Inre fond	470 479	517 652
	<i>Summa Övriga skulder</i>	487 724	534 712

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	275 131	288 448
	Upplupna räntekostnader	45 189	36 398
	Övriga upplupna kostnader	124 064	94 273
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	444 384	419 119

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-10.

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 Fårtickan i Sundsvall , org.nr. 716414-1637

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fårtickan i Sundsvall för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Fårtickan i Sundsvall för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Fosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Westin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs brf Fårtickan i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Ove Korsgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 16:22:31



Rikard Englund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 17:33:21



Catrine Wassman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 20:13:03



Johan Högberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 21:55:33



Fredrik Paldanius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 20:11:15



Mikael Klein

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:30:13



Stefan Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 17:32:44



Anna Lönneborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:31:40



Henrik Westin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:54:02



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 13:33:59



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs brf Fårtickan i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Henrik Westin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:51:43



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 13:33:10



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.