

2025
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA
HSB Brf 114 Solhem i Bålsta





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 114 Solhem i Bålsta med säte i Bålsta org.nr. 717000-1007 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Håbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bålsta 27:1	1963-01-01	1963 och 1986

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	40
9	garageplatser	108
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 571
14	p-platser	0
Totalt 52 objekt		1 719

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 15 st 2 rok, 6 st 3 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Håbo Bålsta S:16	Samfällighet		2,09	Vägar
Håbo Bålsta S:2	Samfällighet		0,30	Vägar
Håbo Bålsta S:13	Samfällighet		0,1250	Vägmark
Håbo Bålsta S:14	Samfällighet		0,1250	Vägmark
Håbo Bålsta S:7	Samfällighet		0,128	Vägmark
Totalt 5 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Turfors	Ordförande
Peter Bergström	Ledamot
Morgan Larsson	Ledamot
Maria Granath	Suppleant
Richard Landt	Suppleant
Jennica Westerlund	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Jan Turfors, Peter Bergström och suppleanterna Maria Granath, Richard Landt och Jennica Westerlund.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Turfors, Morgan Larsson och Peter Bergström.

Revisor har varit Olivia Vornefeld, en av HSB Riksförbund utsedda revisor hos BoRevision i Svergie AB.

Valberedning har varit: vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar. Vid stämman beslutades att anta 2023 års normalstadgar för en HSB Bostadsrättsförening. Detta var beslut ett av två för att fastställa beslutet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-07-01 med +10%.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 60 790 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 495 624 kr.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-26.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 147 638 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 538 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 45 750 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

2025-05-20 Årsstämman beslutade att anta 2023 års normalstadgar för HSB-bostadsrättsförening, beslut ett av två för att fastställa beslutet.

2025-05-22 JPL besiktade ytliga sprickor på undersidan av balkongplattorna. Utlåtande: Det föreligger inga strukturella risker nu. En försegling av toppytan bör göras år 2026.

2025-06-30 - Assemblin El AB åtar sig att på totalentreprenad utföra "Renovering Elinstallationer". Entreprenaden omfattar byte och komplettering av elinstallationer i fastigheten, inklusive elcentraler i lägenheterna. För byte av elinstallationer i lägenheterna skrivs kontrakt direkt mellan elentreprenör och lägenhetsinnehavaren dvs går ej genom Brf Solhem

2025-09-08 Första byggmöte (startmöte) för "Renovering Elinstallationer" med deltagare från beställare: Brf 114 Solhem, byggledare: Bjerking och entreprenör: Assemblin AB.

2025-10-24 Slutbesiktning av "Renovering Elinstallationer" utförd av Lars-Göran Jähber, Bjerking AB

2025-10-27 Fortsatt slutbesiktning där fel upptäckta vid slutbesiktningen är avhjälpt och intygat av entreprenören, men ej kontrollerat på plats av besiktningsman. Besiktningen godkänns 2025-10-27.

2025-12-01 Bjerking fortsätter med projektering av stambyte.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2012 - Relining stammar

2016 - Nya entrétak portarna + belysning

2017 - Byte låssystem

2019 - Byte tvättstugedörr + bokningssystem tvättstuga

2020 - Filmning/Spolning avloppsledningar

2021 - Installerat 12 st laddstationer utomhus och 9 st laddboxar i garagen

2022 - Kommunen gjorde en omläggning av vatten- och avloppsledningar längs med Kanalvägen och Bålstavägen. De byggde en temporär väg från garagen till Bålstavägen. Det är återställt med ny gräsmatta, nytt staket och nyasfalterade P-platser (nr. 13 och 14).

2025 - Renovering av elinstallationer i fastigheten, 3-fas med 20A huvudsäkring fram till lägenheterna. Installation av brandlarm i källare, garage och alla lägenheter. Utökat platsen för sopkärl för att uppfylla krav på fastighetsnära insamling (FNI).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste åren:

De likartade sprickor på undersidan av flera balkonger som besiktigades 2025 ska åtgärdas 2026.

Föreningen ska vara redo för FNI innan 2027-01-01.

Föreningen planerar att utföra stambyte i hela fastigheten. Projektering av arbetet pågår, upphandling bör ske 2026 och arbetet kanske kan påbörjas hösten 2026. Kommer påverka hela badrummet och delar av köket.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	117	173	62	122	96
Energikostnad, kr/kvm	264	280	229	228	219
Årsavgifter, kr/kvm	966	920	836	812	812
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	94	94	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	935	955	814	790	785
Nettoomsättning, tkr	1 563	1 529	1 389	1 358	1 349
Resultat efter finansiella poster, tkr	61	38	-17	3	-61
Soliditet, %	77	85	85	87	87

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	104 980	0	0	104 980
Underhållsfond, kr	4 234 150	0	913 488	5 147 638
S:a bundet eget kapital, kr	4 339 130	0	913 488	5 252 618
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 680 610	37 684	-913 488	-2 556 414
Årets resultat, kr	37 684	-37 684	60 790	60 790
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 642 926	0	-852 698	-2 495 624
S:a eget kapital, kr	2 696 204	0	60 790	2 756 994

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 538 000 kr samt ianspråktagande skett med 116 762 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har en ny tolkning av stadgarna skett och när det enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden görs det innan stämman. Därför har det under 2025 gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 538 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 45 750 kr ur underhållsfonden för 2025.

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	-1 642 926
Årets resultat, kr	60 790
Reservation till underhållsfond, kr	-1 076 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	162 512
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 495 624

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 495 624
------------------------------------	-------------------

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	1 563 146	1 528 885
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 000	7 919
Summa Rörelseintäkter		1 568 146	1 536 804
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 310 248	-1 305 332
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 537	-37 578
Personalkostnader	Not 6	-52 600	-56 882
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-89 272	-123 480
Summa Rörelsekostnader		-1 519 657	-1 523 272
Rörelseresultat		48 489	13 533
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 301	24 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-51
Summa Finansiella poster		12 301	24 151
Resultat efter finansiella poster		60 790	37 684
Resultat före skatt		60 790	37 684
Årets resultat		60 790	37 684

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 600 682	1 735 841
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	85 996	107 606
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	286 838	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		2 973 515	1 843 447
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		2 974 015	1 843 947
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	566 855	561 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	38 031	35 385
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		604 886	596 976
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	3 819	718 842
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 819	718 842
Summa Omsättningstillgångar		608 706	1 315 818
Summa Tillgångar		3 582 720	3 159 765

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	104 980	104 980
Fond för yttre underhåll	5 147 638	4 234 150
Summa Bundet eget kapital	5 252 618	4 339 130

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 556 414	-1 680 610
Årets resultat	60 790	37 684
Summa Ansamlad förlust	-2 495 624	-1 642 926

Summa Eget kapital	2 756 994	2 696 204
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	455 128	140 745
Skatteskulder	3 820	4 779
Övriga kortfristiga skulder	Not 161 567	106 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 205 212	211 875
Summa Kortfristiga skulder	825 726	463 561

Summa Skulder	825 726	463 561
---------------	---------	---------

Summa Eget kapital och skulder	3 582 720	3 159 765
--------------------------------	-----------	-----------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	48 489	13 533
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	89 272	123 480
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	89 272	123 480
Erhållen ränta	10 293	19 329
Erlagd ränta	0	-51
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	148 054	156 291
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 206	7 533
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	362 165	-16 644
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	359 959	-9 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten	508 013	147 179
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 219 340	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 219 340	0
Årets kassaflöde	-711 327	147 179
Likvida medel vid årets början	1 274 819	1 127 640
Likvida medel vid årets slut	563 492	1 274 819

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.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf 114 Solhem i Bålsta är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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:	5-10 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.

Föreningen har under räkenskapsåret ändrat beslutande organ för resultatdispositionen från föreningsstämman till styrelsen. Denna förändring har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

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	2 530 271 kr
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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 517 304	1 445 028
	Hyror lokaler	-11 392	24 288
	Hyror garage och parkeringsplatser	57 960	59 160
	Hyror övrigt	6 000	2 500
	Övriga primära intäkter	5 268	7 633
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 575 140	1 538 609
	Hysesbortfall	-6 270	-4 000
	Avsatt till inre fond	-5 724	-5 724
	<i>Summa</i>	-11 994	-9 724
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 563 146	1 528 885

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband, kabel-TV och IP-telefoni. En lokalhyra avslutad 250101.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 000	7 919
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 000	7 919

Under övriga intäkter finns för mkt uppbokat arvode fg. år.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-485 081	-461 606
	Snö och halk-bekämpning	-7 581	-7 900
	Reparationer	-115 524	-60 594
	Planerat underhåll	-45 750	-116 762
	El	-53 494	-44 334
	Uppvärmning	-241 919	-240 621
	Vatten	-146 990	-165 451
	Sophämtning	-52 589	-51 601
	Fastighetsförsäkring	-39 595	-37 838
	Kabel-TV och bredband	-70 956	-70 956
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-50 768	-47 670
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 310 248	-1 305 332

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-17 974	-16 197
	Extern revision	-13 400	-11 681
	Medlemsavgifter	-8 400	-8 400
	Föreningsverksamhet	-1 056	-500
	Övriga förvaltningskostnader	-26 706	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-67 537	-37 578

Under övriga förvaltningskostnader ingår fastighetstaxering 2024, övergång till K3 samt uppdaterad underhållsplan samt egenkontroller.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-32 400	-32 400
	Revisionsarvode	0	-1 000
	Övriga arvoden	-8 820	-9 882
	Sociala avgifter	-11 380	-13 600
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-52 600	-56 882

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-67 662	-101 870
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-21 610	-21 610
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-89 272	-123 480

Lägre avskrivningar på byggnad i samband med övergång till K3.

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	218	342
Ränteintäkter placeringar	5 104	20 532
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 979	3 329
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	12 301	24 202

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 633 516	5 633 516
	Ingående anskaffningsvärde mark	67 400	67 400
	Årets investeringar	932 503	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 633 419	5 700 916
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 965 075	-3 863 205
	Årets avskrivningar	-67 662	-101 870
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 032 737	-3 965 075
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 600 682	1 735 841
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	14 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	227 000	184 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 442 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	195 000	182 000
	<i>Summa</i>	19 264 000	20 766 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 677 100	4 677 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 677 100	4 677 100
	Årets investering består av renoveringen av elen.		
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	216 102	216 102
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	216 102	216 102
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-108 496	-86 886
	Årets avskrivningar	-21 610	-21 610
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-130 106	-108 496
	<i>Utgående redovisat värde</i>	85 996	107 606

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	286 838	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	286 838	0
	Under pågående arbeten är ett förarbete uppstartat av Bjerking AB, inför ett kommande stambyte som planeras starta upp under 2026. Arbetet uppskattas uppgå till ca10 mkr.		
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	559 673	555 977
	Övriga fordringar	7 182	5 614
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	566 855	561 591
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	13 411	12 773
	Upplupna ränteintäkter	6 881	4 873
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 739	17 739
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	38 031	35 385
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 5	3 819	118 842
	Bankkonto 6	0	300 000
	Bankkonto 7	0	300 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 819	718 842

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	25 269	0
	Inre fond	110 206	104 482
	Övriga kortfristiga skulder	26 092	1 680
	<i>Summa Övriga skulder</i>	161 567	106 162
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	138 179	105 866
	Övriga upplupna kostnader	67 033	106 009
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	205 212	211 875

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-22.

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.

Enköping, datum enligt digital signering

Jan Turfors
Peter Bergström
Morgan Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Olivia Vornefeld
Utsedd revisor av HSB Riksförbund, från BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 114 Solhem i Bålsta, org.nr. 717000-1007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 114 Solhem i Bålsta 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 114 Solhem i Bålsta för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Olivia Vornefeld
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 114 Solhem i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan Turfors

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:38:56



Peter Bergström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 13:50:30



Morgan Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:07:20



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 07:44:49



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 114 Solhem i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 07:42:11



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.