



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kantarellen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Kantarellen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 716413-9524 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granlo 3:217	1979-06-25	1980
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. 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
161	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 690
116	garageplatser	1 740
69	p-platser	0
Totalt 346 objekt		16 430

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 59 st 3 rok, 70 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ingrid Larsson	Ordförande
Bernt Wikman	Ledamot
Bo Nordvall	Ledamot
Tomas Jonsson	Ledamot
Peter Fredriksson	Ledamot
Peter Nolin	Ledamot
Yvonne Kvist	Ledamot
Martina Jarredsdotter Boström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martina Jarredsdotter Boström, Ingrid Larsson, Peter Nolin, Bo Nordvall.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Larsson, Peter Fredriksson, Peter Nolin och Martina Jarredsdotter Boström.

Revisorer har varit: Robin Lind med Gert Olov Ingvar Thelin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Jonas Asplund Nord, Christoffer Schmidt, Anita Hitterdahl valda vid extra föreningsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-05-30.
Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-04-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2025

Från 2026-01-01 höjs månadsavgiften med + 2,0 % motiverat av ökade kostnader för bland annat fjärrvärme 5,4%, vatten 3%, avfallshantering 25%, el 5%, HSB-avtal 4,0%, fastighetsförsäkring 13% m fl. Samt det allmänna kostnadsläget.

Förändringar i föreningens förvaltning, fastighetsskötsel och styrelse

Ingen förändring i föreningens förvaltning och fastighetsskötsel. Det är fortsatt HSB som vi har avtal med.

Under 2025 har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Byte av tak (från takpannor till plåt) och fasadmålning på fem huskroppar. MV 2-10, MV 30-36, MV 12-18, MV 20-28, MV 38-48
- Byte av garageportar på samtliga garage. Förstärkning av bärande balkar där behov förelåg.
- Uppförande av postboxar på fyra olika ställen i området. (Krav från PostNord).
- Relining av avlopps- och samlingsledning nedre Malmövägen, MV 27-41.
- Forts nedsågning av träd, stubbfräsning och markarbeten i början av Malmövägen.
- Även "kompost"- området vid nedre Malmövägen har röjts upp och upplagrat material har körts bort.
- Montering av tilläggsfönster, som påbörjades före pandemin, återupptogs.
- Vi har tecknat ett nytt avtal för snöröjning med MP5 (samma som tidigare) på tre år.
- Vi har avslutat parkeringsavtalet med Aimo park och tecknat ett nytt, treårigt avtal med Drakstadens Parkering AB.
- Avtalet som tecknades med MER för laddstolpar på parkeringen har övergått till Chargenode med anledning av MERs försäljning till dem. Samma villkor gäller.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av trappor i området.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll ska genomföras vart 6:e år).
- Nya cirkulationspumpar i undercentralerna.
- Uppförande av laddstolpar (6 st) på centralparkeringen för elbil.
- Underhållsspolning av avloppssystemet från samtliga bostadsrätters badrum, WC och kök.
- Takbesiktning.
- Asfaltering av stora ytor på centralparkeringen och östra parkeringen samt delar av Malmövägen.
- Vägbom vid Malmövägen 2 har bytts ut mot en självstängande bom.
- Nedsågning av större träd i början av Malmövägen.

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

- Byte av tak och fasadmålning på de huskroppar som fjolårets tak- och fasadbesiktning pekat ut. Antal per år beror på det utrymme i budgeten som vi bedömer rimligt för vår ekonomiska stabilitet.
- Byte av ytterdörrar. Den enkät vi genomförde vid årsskiftet 2024/25 angående upplevt drag och kyla från fönster och dörrar visade att ett större antal av föreningens medlemmar ansåg att problemet var störst från ytterdörren.
- Om ekonomin medger står sedan fönsterbyte på tur.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Vår- och höstdagar för utestädning med gemensam korv- och hamburgergrillning samt lotteri och fiskdamm.

Furuviksresan för familjer på Malmövägen.

Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 234 och under året har det tillkommit 25 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 235.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	252	298	166	228	306
Skuldsättning, kr/kvm	2 756	3 143	2 862	3 258	3 306
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 082	3 143	3 201	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	198	197	175	189	190
Årsavgifter, kr/kvm	910	880	851	847	843
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	979	960	798	889	884
Nettoomsättning, tkr	13 874	13 246	13 111	13 065	12 989
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 645	2 668	-498	795	1 987
Soliditet, %	33	29	26	27	26

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	3 635 900	0	0	3 635 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	223 000	0	0	223 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 299 493	0	782 475	7 081 968
S:a bundet eget kapital, kr	10 158 393	0	782 475	10 940 868
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 228 114	2 667 681	-782 475	10 113 320
Årets resultat, kr	2 667 681	-2 667 681	2 644 716	2 644 716
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 895 795	0	1 862 241	12 758 036
S:a eget kapital, kr	21 054 188	0	2 644 716	23 698 904

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 131 000 kr samt ianspråktagande skett med 348 525 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	10 895 795
Årets resultat, kr	2 644 716
Reservation till underhållsfond, kr	-1 131 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	348 525
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 758 036

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 758 036

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	13 874 207	13 246 001
Övriga rörelseintäkter	Not 3	510 194	855 400
Summa Rörelseintäkter		14 384 401	14 101 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 880 050	-9 000 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-407 386	-400 241
Personalkostnader	Not 6	-90 082	-157 337
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 143 718	-1 465 418
Övriga rörelsekostnader		-443 954	0
Summa Rörelsekostnader		-10 965 189	-11 023 845
Rörelseresultat		3 419 212	3 077 556
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		470 709	684 993
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 245 204	-1 094 868
Summa Finansiella poster		-774 496	-409 875
Resultat efter finansiella poster		2 644 716	2 667 681
Resultat före skatt		2 644 716	2 667 681
Årets resultat		2 644 716	2 667 681

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	54 116 716	47 496 180
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	14 850	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		54 131 566	47 496 180
Summa Anläggningstillgångar		54 131 566	47 496 180

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 488	10 728
Aktuell skattefordran		42 740	77 159
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 072 302	1 434 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 344 098	937 865
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 494 628	2 460 283

<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	13 000 000	13 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		13 000 000	13 000 000

<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 245 773	8 422 596
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 245 773	8 422 596

Summa Omsättningstillgångar		18 740 401	23 882 879
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Tillgångar		72 871 967	71 379 058
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 858 900	3 858 900
Fond för yttre underhåll		7 081 968	6 299 493
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		10 940 868	10 158 393
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 113 320	8 228 114
Årets resultat		2 644 716	2 667 681
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		12 758 036	10 895 795
Summa Eget kapital		23 698 905	21 054 188

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 290 810	39 184 796
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		28 290 810	39 184 796
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 989 046	6 977 394
Leverantörsskulder		609 824	960 798
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 552 762	1 461 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 730 622	1 740 561
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		20 882 253	11 140 074
Summa Skulder		49 173 063	50 324 870
Summa Eget kapital och skulder		72 871 967	71 379 058

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 419 212	3 077 556
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 143 718	1 465 418
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 143 718	1 465 418
Erhållen ränta	272 144	1 007 099
Erlagd ränta	-1 211 024	-1 113 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 624 050	4 436 488
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-60 485	-99 040
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-303 654	-1 537 032
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-364 138	-1 636 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 259 911	2 800 415
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 779 105	-3 439 784
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 779 105	-3 439 784
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-882 334	-856 159
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-882 334	-856 159
Årets kassaflöde	-5 401 527	-1 495 528
Likvida medel vid årets början	22 616 132	24 111 660
Likvida medel vid årets slut	17 214 605	22 616 132

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10- 20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	56 918 tkr
Förändring jämfört med föregående år	139 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	13 073 076	12 630 756
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	289 800	289 800
	Hyrer garage och parkeringsplatser	822 506	669 000
	Hyrer förbrukningsbaserad	44 336	0
	Övriga primära intäkter	41 291	25 692
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 271 009	13 615 248
	Avgiftsbortfall	-29 376	0
	Hysesbortfall	-31 425	-33 246
	Avsatt till inre fond	-336 001	-336 001
	<i>Summa</i>	-396 802	-369 247
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 874 207	13 246 001

I årsavgift ingår värme, vatten, el, TV samt bredband 500/500.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	464 979	688 408
	Övriga sekundära intäkter	45 215	166 992
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	510 194	855 400

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 328 243	-1 313 770
	Snö och halk-bekämpning	-533 344	-685 711
	Reparationer	-563 484	-1 286 798
	Planerat underhåll	-348 525	-242 963
	Försäkringsskador	-1 161 969	-1 004 992
	El	-342 789	-345 541
	Uppvärmning	-1 815 251	-1 655 041
	Vatten	-1 089 147	-896 747
	Sophämtning	-604 815	-527 170
	Fastighetsförsäkring	-456 095	-389 118
	Kabel-TV och bredband	-324 128	-328 488
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-310 954	-296 220
	Övriga driftkostnader	-1 307	-28 290
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 880 050	-9 000 849

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-37 601	-37 946
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 290	-6 187
	Administrationskostnader	-48 756	-28 151
	Extern revision	-22 500	-24 250
	Konsultkostnader	-107 888	-132 734
	Medlemsavgifter	-56 300	-56 300
	Föreningsverksamhet	-87 796	-92 998
	Övriga förvaltningskostnader	-41 256	-21 675
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-407 386	-400 241

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-77 000	-116 000
	Revisionsarvode	2 000	-10 000
	Övriga arvoden	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-9 082	-25 337
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-90 082	-157 337

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

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-947 772	-1 370 564
Avskrivning på markanläggning	-195 946	-94 854
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 143 718	-1 465 418

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 560 060	71 126 566
Ingående anskaffningsvärde mark	2 301 100	2 301 100
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 044 752	1 011 989
Årets investeringar: Tak, fasad och garageportar, postboxar	8 208 208	3 466 256
Årets försäljningar/utrangeringar	-687 230	0
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	85 426 890	77 905 911

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-30 409 732	-28 944 313
Årets avskrivningar	-1 143 718	-1 465 418
Årets försäljning/utrangering omklassificering	243 276	0
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 310 174	-30 409 732
<i>Utgående redovisat värde</i>	54 116 716	47 496 180

<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 564 000	1 604 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 400 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 775 000	1 775 000
<i>Summa</i>	102 739 000	94 979 000

<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckning	63 571 000	63 571 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	63 571 000	63 571 000

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	26 472
	Årets investeringar	14 850	0
	Omklassificering till byggnad	0	-26 472
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	14 850	0
	Pågående arbete avser ventilbyte.		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 968 832	1 193 536
	Övriga fordringar	103 470	240 995
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 072 302	1 434 531
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	304 939	106 374
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 039 159	831 490
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 344 098	937 865
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	13 000 000	13 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	13 000 000	13 000 000
	SBAB Placeringskonto: 5 mkr konv.datum 2026-03-23 räntesats 2,3 %. 8 mkr konv.datum 2026-04-07 räntesats 2,59 %.		
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	2 238 495	8 421 104
	Swedbank	7 278	1 492
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 245 773	8 422 596

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,79%	2028-01-30	3 289 772	211 112
Stadshypotek	1,34%	2026-10-30	6 150 728	69 896
Stadshypotek	4,22%	2028-07-30	8 591 577	106 396
Stadshypotek	2,70%	2026-03-30	6 053 410	69 180
Swedbank	4,03%	2029-10-25	6 678 400	260 800
Swedbank	1,31%	2026-01-23	4 000 000	0
Swedbank	1,29%	2027-09-24	3 450 000	40 000
Swedbank	3,02%	2027-12-22	7 065 969	166 600
			45 279 856	923 984
Långfristig del			28 290 810	
Nästa års amortering av långfristig skuld			784 908	
Lån som ska konverteras inom ett år			16 204 138	
Kortfristig del			16 989 046	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			923 984	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 695 936	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,83%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	14 299	0
Källskatt	21 576	16 305
Inre fond	1 502 695	1 437 854
Övriga kortfristiga skulder	14 191	7 162
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 552 762	1 461 321

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 129 097	1 101 552
Upplupna räntekostnader	180 339	146 159
Övriga upplupna kostnader	421 186	492 850
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 730 622	1 740 561

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11 .

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 Kantarellen i Sundsvall, org.nr. 716413-9524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kantarellen 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 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 Kantarellen 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 revisionssed 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 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 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

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robin Lind
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Ingrid Larsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:41:33



Peter Fredriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 08:52:41



Peter Nolin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:43:10



Tomas Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:20:43



Bo Nordvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:44:36



Yvonne Kvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:41:21



Bernt Wikman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:48:00



**Martina Jarredsdotter
Boström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:49:01



Robin Lind

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 23:43:37



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 09:45:43



Revisionsberättelse 2025

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

Robin Lind

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 23:45:36



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 09:44:35



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.