

**2025**

**ÅRSREDOVISNING**

**&**

**KALLELSE TILL STÄMMA**

**Bostadsrättsförening 126 Fagerdal**



[kontakt.upsala@hsb.se](mailto:kontakt.upsala@hsb.se)



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 126 Fagerdal i Bålsta med säte i Bålsta org.nr. 716401-2903 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Håbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bålsta 1:239	1983-01-01	1900 och 1983

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 624
1	lokaler (hyresrätt)	57
67	p-platser	10
<b>Totalt 128 objekt</b>		<b>3 691</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 51 st 2 rok, 9 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Annette Perland	Ordförande
Ingemarie Rahm	Ledamot
Michael Dahl	Ledamot
Mikael Ollikainen	Ledamot
Mattias Nyqvist	HSB-Ledamot
Heidi Sorvisto	Ledamot
Sabina Lüth	Ledamot
Sandra Ingelman	Ledamot
Per Gustavsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annette Perland, Sandra Ingelman, Mikael Ollikainen, Ingemarie Rahm och Per Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Hall, Ingemarie Rahm, Michael Dahl, Annette Perland, Mikael Ollikainen, Mattias Nyqvist, Heidi Sorvisto, Sabina Lüth och Sandra Ingelman.

Revisorer har varit: Jonas Bergfalk vald av föreningen, samt Olivia Vornefeld revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anki Ferm (sammanställande) och Lotta Staaf, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 242 460 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -890 915 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 positivt/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. .

## Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	103	80	106	38	128
Skuldsättning, kr/kvm	2 222	2 303	2 384	2 464	2 539
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 257	2 339	2 421	2 503	2 579
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	305	305	287	305	255
Årsavgifter, kr/kvm	865	841	775	777	777
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	97	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	917	877	861	839	828
Nettoomsättning, tkr	3 383	3 203	3 088	3 087	3 047
Resultat efter finansiella poster, tkr	-242	-331	-210	-444	-56
Soliditet, %	41	41	41	42	42

### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 256 705 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 103 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% fr.o.m. 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	769 500	0	0	769 500
Underhållsfond, kr	6 413 946	0	-161 125	6 252 821
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 183 446</b>	<b>0</b>	<b>-161 125</b>	<b>7 022 321</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-478 773	-330 808	161 125	-648 456
Årets resultat, kr	-330 808	330 808	-242 460	-242 460
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-809 581</b>	<b>0</b>	<b>-81 335</b>	<b>-890 916</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 373 865</b>	<b>0</b>	<b>-242 460</b>	<b>6 131 405</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 57 000 kr samt ianspråktagande skett med 151 375 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 57 000 kr och ianspråka 123 750 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	-809 581
Årets resultat, kr	-242 460
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	275 125
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-890 916</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-890 916</b>
------------------------------------	-----------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 383 194	3 203 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	23 576
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 383 194</b>	<b>3 226 937</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 509 700	-2 535 473
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 020	-138 381
Personalkostnader	Not 6	-158 268	-154 090
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-498 362	-472 337
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 353 351</b>	<b>-3 300 281</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>29 843</b>	<b>-73 344</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 900	10 240
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-282 203	-267 705
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-272 303</b>	<b>-257 465</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-242 460</b>	<b>-330 808</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-242 460</b>	<b>-330 808</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-242 460</b>	<b>-330 808</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	12 821 337	13 228 009
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	795 006	886 696
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 616 343</b>	<b>14 114 705</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**13 616 843 14 115 205**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		93 783	97 616
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	798 117	819 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	103 042	95 899
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>994 942</b>	<b>1 012 800</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		400 000	400 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>400 000</b>	<b>400 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	9 361	8 939
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>9 361</b>	<b>8 939</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 404 303 1 421 739**

### Summa Tillgångar

**15 021 146 15 536 944**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	769 500	769 500
Fond för yttre underhåll	6 252 821	6 413 946
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>7 022 321</b>	<b>7 183 446</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-648 456	-478 773
Årets resultat	-242 460	-330 808
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-890 915</b>	<b>-809 581</b>

### Summa Eget kapital

**6 131 406** **6 373 865**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 763 460	3 062 985
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>1 763 460</b>	<b>3 062 985</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 417 208	5 414 223
Leverantörsskulder		262 888	266 302
Skatteskulder		8 334	9 746
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	20 193	20 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	417 658	389 630
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>7 126 280</b>	<b>6 100 094</b>

### Summa Skulder

**8 889 740** **9 163 079**

### Summa Eget kapital och skulder

**15 021 146** **15 536 944**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	29 843	-73 344
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	498 362	472 337
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>498 362</b>	<b>472 337</b>
Erhållen ränta	10 503	9 109
Erlagd ränta	-282 003	-265 680
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>256 705</b>	<b>142 423</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 141	-30 008
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	23 001	9 469
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>18 861</b>	<b>-20 539</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>275 566</b>	<b>121 884</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-296 540	-296 540
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-296 540</b>	<b>-296 540</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-20 974</b>	<b>-174 656</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 129 182</b>	<b>1 303 838</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 108 208</b>	<b>1 129 182</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

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

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 11 867 738.  
Förändring jämfört med föregående år 0 kr.

#### 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	3 135 456	3 046 770
	Hyror lokaler	138 000	105 186
	Hyror garage och parkeringsplatser	118 300	135 650
	Övriga primära intäkter	9 638	19 041
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 401 394</b>	<b>3 306 647</b>
	Hysesbortfall	-18 200	-103 286
	<i>Summa</i>	<b>-18 200</b>	<b>-103 286</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 383 194</b>	<b>3 203 361</b>

\* I årsavgifterna ingår el, värme, vatten och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	23 576
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>23 576</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-620 514	-552 168
	Snö och halk-bekämpning	-11 375	-12 075
	Reparationer	-112 298	-181 758
	Planerat underhåll	-123 750	-151 375
	El	-340 932	-319 094
	Uppvärmning	-427 053	-431 368
	Vatten	-357 008	-373 952
	Sophämtning	-123 359	-132 009
	Fastighetsförsäkring	-62 650	-59 667
	Kabel-TV och bredband	-221 272	-219 758
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-109 490	-102 250
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 509 700</b>	<b>-2 535 473</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-87 373	-5 250
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 127	-39 875
	Administrationskostnader	-33 044	-14 594
	Extern revision	-13 750	-12 264
	Konsultkostnader	-8 471	-5 344
	Medlemsavgifter	-18 300	-18 300
	Föreningsverksamhet	-9 886	-10 663
	Övriga förvaltningskostnader	-11 069	-32 091
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-187 020</b>	<b>-138 381</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-127 050	-123 950
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-27 218	-27 140
	Kurser	-1 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-158 268</b>	<b>-154 090</b>

Not 7	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-406 672	-380 647
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-91 690	-91 690
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-498 362</b>	<b>-472 337</b>
Not 8	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-282 203	-267 705
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-282 203</b>	<b>-267 705</b>
Not 9	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 142 154	21 142 154
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 275 000	1 275 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>22 417 154</b>	<b>22 417 154</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 189 145	-8 808 498
	Årets avskrivningar	-406 672	-380 647
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-9 595 817</b>	<b>-9 189 145</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>12 821 337</b>	<b>13 228 009</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	503 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 800 000	404 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	102 000	95 000
	<i>Summa</i>	<b>47 405 000</b>	<b>49 899 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 613 000	19 613 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>19 613 000</b>	<b>19 613 000</b>

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 369 774	1 369 774
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>1 369 774</b>	<b>1 369 774</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-483 078	-391 388
	Årets avskrivningar	-91 690	-91 690
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-574 768</b>	<b>-483 078</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>795 006</b>	<b>886 696</b>
Not 11	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>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	698 847	720 243
	Övriga fordringar	99 270	99 042
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>798 117</b>	<b>819 285</b>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	69 450
	Upplupna ränteintäkter	528	1 131
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 514	25 318
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>103 042</b>	<b>95 899</b>
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto	9 361	8 939
	Bankkonto 7	0	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>9 361</b>	<b>8 939</b>

**Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,58%	2026-09-30	2 587 184	0
Stadshypotek	2,68%	2026-03-01	2 723 504	0
Stadshypotek	2,73%	2026-09-30	810 000	0
Stadshypotek	3,89%	2027-09-30	2 059 980	296 520
			<b>8 180 668</b>	<b>296 520</b>

Långfristig del	1 763 460
Nästa års amortering av långfristig skuld	296 520
Lån som ska konverteras inom ett år	6 120 688
Kortfristig del	6 417 208
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	296 520
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 186 080
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,96%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	16 568	16 568
Övriga kortfristiga skulder	3 625	3 625
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>20 193</b>	<b>20 193</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	281 584	261 686
Upplupna räntekostnader	24 229	24 029
Övriga upplupna kostnader	111 845	103 915
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>417 658</b>	<b>389 630</b>

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har registrerat nya stadgar den 2026-01-07

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-09

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.

Anette Perland  
Sandra Ingelman  
Mikael Ollikainen  
Ingemarie Rahm  
Sabina Luch  
Mikael Dahl  
Heidi Sorvisto  
Mattias Nyqvist

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Jonas Bergfalk  
Förtroendevald revisor

Olivia Vornefeld  
BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 126 Fagerdal i Bålsta, org.nr. 716401-2903

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 126 Fagerdal i Bålsta 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 126 Fagerdal i Bålsta 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Bålsta  
Digitalt signerad av

Olivia Vornefeld  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Bergfalk  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 126 Fagerdal i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-signtjänst i samarbete med Scrive.

### Annette Perland

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:24:43



### Heidi Margit Sorvisto

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:52:07



### Mattias Nyqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 07:39:27



### Sabina Lüth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 23:37:40



### Ing-Marie Rahm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 22:58:13



### Michael Dahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 20:43:40



### Sandra Ingelman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:08:38



### Mikael Ollikainen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 21:10:25



### Jonas Bergfalk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 15:48:20



### Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:30:56



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 126 Fagerdal i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-signtjänst i samarbete med Scrive.

### Jonas Bergfalk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 15:46:07



### Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:30:07



# 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.