



## Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Artilleristen 4 i Hässleholm



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Artilleristen 4 i Hässleholm med säte i Hässleholm org.nr. 769637-3211 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

| Fastighet                  | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------------------|---------------|----------------------|
| Hässleholm Artilleristen 4 | 2019-03-14    | 2021                 |
| <b>Totalt 1 objekt</b>     |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 20                      | p-platser                             | 0                        |
| 20                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 586                    |
| <b>Totalt 40 objekt</b> |                                       | <b>1 586</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 2 rok, 12 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn            | Roll       | Fr.o.m.    |
|-----------------|------------|------------|
| Pia Persson     | Ordförande | 2024-06-10 |
| Tommy Ekelund   | Ledamot    | 2025-06-10 |
| Christer Cehlin | Ledamot    | 2025-06-10 |
| Adam Bäck       | Ledamot    | 2024-06-10 |
| Maria Persson   | Suppleant  | 2024-06-10 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pia Persson, Adam Bäck och Maria Persson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer har varit: Otto Person, auktoriserad revisor på Ahnell och Partner Revisionsbyrå AB. vald av föreningen.

Valberedning har varit: Marianne Klasson, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Våra månadsavgifter höjdes med 4% enligt beslut mellan HSB och styrelsen. Højningen skedde i februari månad för att täcka alla nya højningar som skett och kom att ske under året. I övrigt har föreningen en god och stabil ekonomi.

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 2025-01-10.

### Avtal med leverantörer

Föreningen har använt sig av samma leverantörer som tidigare, ingen nyttillkommen.

### Förändringar i avtal

Per den 1 januari tog HSB över den ekonomiska förvaltningen efter SBC. Föreningen behåller även Länsförsäkringar Gőinge samt övriga befintliga leverantörer, dock ej Spindelsanerings AB, då vi efter senaste behandlingen inte var nöjda. Trots påtryckningar från oss med reklamation, har de inte visat intresse av att åtgärda, därför kommer vi att undersöka om annat alternativ finns.

### Övriga uppgifter

Vi har även år 2025 haft två städdagar, vår och höst, bra uppslutning av de flesta medlemmarna, efter hårt arbete blev det fika med korv/bröd samt kaffe/kaka.

Föreningen har köpt in lite material för att bl a kunna spola av sopkär! och hålla efter alger.

Det årliga filterbytet blev gjort i november likt de tidigare åren.

Julinblåsning trädde i kraft 1: a advent, med glögg, pepparkakor, grantändning och musik, trevligt att så många kunde delta.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har genomförts i föreningen då behovet inte funnits.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets slut var 32 st.

Antal lägenheter till försäljning 2 st.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 172    | 364    | 304    | 308    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 13 376 | 13 541 | 13 646 | 13 980 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 13 376 | 13 541 | 13 646 | 13 980 |
| Räntekänslighet, %                     | 13     | 13     | 14     | 0      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 270    | 211    | 185    | 157    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 054  | 1 010  | 994    | 0      |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 96     | 97     | 94     | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 094  | 1 044  | 1 052  | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 735  | 1 657  | 1 624  | 1 255  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -142   | 162    | 68     | 74     |
| Soliditet, %                           | 57     | 57     | 57     | 56     |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 93 123 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 163 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 33 121 250                 | 0                                                                      | 0                         | 33 121 250                 |
| Underhållsfond, kr                    | 237 900                    | 0                                                                      | 682 000                   | 919 900                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>33 359 150</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>682 000</b>            | <b>34 041 150</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -4 522 413                 | 161 638                                                                | -682 000                  | -5 042 775                 |
| Årets resultat, kr                    | 161 638                    | -161 638                                                               | -141 799                  | -141 799                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-4 360 775</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-823 799</b>           | <b>-5 184 574</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>28 998 375</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-141 799</b>           | <b>28 856 576</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 682 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -4 360 775        |
| Årets resultat, kr                                  | -141 799          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -682 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                 |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-5 184 574</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-5 184 574</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 735 462                | 1 656 527                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |       | 7                        | 0                        |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 1 735 468                | 1 656 527                |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -754 890                 | -481 989                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -66 900                  | -121 308                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -12 718                  | -10 193                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -415 008                 | -415 008                 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -1 249 516               | -1 028 498               |
| Rörelseresultat                                                             |       | 485 953                  | 628 029                  |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 194                      | 12 338                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -627 946                 | -478 730                 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -627 752                 | -466 392                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -141 799                 | 161 637                  |
| Resultat före skatt                                                         |       | -141 799                 | 161 637                  |
| Årets resultat                                                              |       | -141 799                 | 161 637                  |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                        |       |            |            |
|----------------------------------------|-------|------------|------------|
| Materiella anläggningstillgångar       |       |            |            |
| Byggnader och mark                     | Not 7 | 49 226 275 | 49 641 283 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |       | 49 226 275 | 49 641 283 |
| Summa Anläggningstillgångar            |       | 49 226 275 | 49 641 283 |

Omsättningstillgångar

|                                              |       |            |            |
|----------------------------------------------|-------|------------|------------|
| Kortfristiga fordringar                      |       |            |            |
| Övriga kortfristiga fordringar               |       | 17 165     | 960 476    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 8 | 93 564     | 70 059     |
| Summa Kortfristiga fordringar                |       | 110 729    | 1 030 535  |
| Kassa och bank                               |       |            |            |
| Kassa och bank                               |       | 1 036 628  | 0          |
| Summa Kassa och bank                         |       | 1 036 628  | 0          |
| Summa Omsättningstillgångar                  |       | 1 147 356  | 1 030 535  |
| Summa Tillgångar                             |       | 50 373 632 | 50 671 818 |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                   |                   |
| Medlemsinsatser                  | 33 121 250        | 33 121 250        |
| Fond för yttre underhåll         | 919 900           | 237 900           |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>34 041 150</b> | <b>33 359 150</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>          |                   |                   |
| Balanserat resultat              | -5 042 775        | -4 522 413        |
| Årets resultat                   | -141 799          | 161 638           |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i>    | <b>-5 184 574</b> | <b>-4 360 775</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>28 856 576</b> | <b>28 998 375</b> |

Skulder

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 96 842 277    | 14 335 490        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <b>6 842 277</b>  | <b>14 335 490</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder                     | 14 372 724        | 7 140 149         |
| Leverantörsskulder                              | 63 811            | 41 974            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | 63 048            | 4 593             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 10175 195     | 151 237           |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               | <b>14 674 779</b> | <b>7 337 953</b>  |
| <b>Summa Skulder</b>                            | <b>21 517 056</b> | <b>21 673 443</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           | <b>50 373 632</b> | <b>50 671 818</b> |

Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                              |           |          |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |           |          |
| Rörelseresultat                                                              | 485 953   | 628 030  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |           |          |
| Avskrivningar                                                                | 415 008   | 415 008  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 415 008   | 415 008  |
| Erhållen ränta                                                               | 194       | 12 338   |
| Erlagd ränta                                                                 | -747 628  | -359 284 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 153 527   | 696 092  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |           |          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -23 699   | -39 372  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 223 932   | -127 588 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | 200 234   | -166 960 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 353 761   | 529 132  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |           |          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -260 638  | -167 553 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -260 638  | -167 553 |
| Årets kassaflöde                                                             | 93 123    | 361 579  |
| Likvida medel vid årets början                                               | 943 505   | 581 926  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 1 036 628 | 943 505  |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen innebär en ändring av redovisningsprinciper i och med byte av förvaltare. Tidigare redovisades klientmedel under övriga fordringar. Från och med 2025 redovisas bankmedel åter under Kassa och bank. Förvaltningskostnader har tidigare klassificerats under övriga externa kostnader. Från och med 2025 klassificeras dessa under driftskostnader.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

**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 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| Not 2 | Nettoomsättning                          | 2025-01-01       | 2024-01-01       |
|-------|------------------------------------------|------------------|------------------|
|       |                                          | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                  |                  |                  |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 1 435 952        | 1 377 044        |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 236 162          | 225 356          |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser       | 36 000           | 36 000           |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                | 27 343           | 12 570           |
|       | Övriga primära intäkter                  | 5                | 7 357            |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>1 735 462</b> | <b>1 658 327</b> |
|       | Hyresbortfall                            | 0                | -1 800           |
|       | <i>Summa</i>                             | <b>0</b>         | <b>-1 800</b>    |
|       | <i>Nettoomsättning</i>                   | <b>1 735 462</b> | <b>1 656 527</b> |

I årsavgiften ingår el, vatten och värme.

| Not 3 | Driftskostnader                       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning     | -166 639                 | -87 747                  |
|       | Snö och halk-bekämpning               | -10 490                  | -12 436                  |
|       | Reparationer                          | -96 913                  | -9 263                   |
|       | El                                    | -230 384                 | -165 349                 |
|       | Uppvärmning                           | -103 961                 | -95 541                  |
|       | Vatten                                | -93 735                  | -73 440                  |
|       | Sophämtning                           | -29 926                  | -33 910                  |
|       | Fastighetsförsäkring                  | -22 842                  | -1 852                   |
|       | Övriga driftkostnader                 | 0                        | -2 450                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>          | <b>-754 890</b>          | <b>-481 989</b>          |
| Not 4 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Förvaltningsarvode                    | 0                        | -50 772                  |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 0                        | -4 089                   |
|       | Administrationskostnader              | -11 439                  | -6 592                   |
|       | Extern revision                       | -28 903                  | -38 857                  |
|       | Konsultkostnader                      | 0                        | -6 875                   |
|       | Medlemsavgifter                       | -4 580                   | 0                        |
|       | Föreningsverksamhet                   | -10 925                  | -7 510                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -11 052                  | -6 613                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-66 900</b>           | <b>-121 308</b>          |
| Not 5 | Personalkostnader                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>              |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                       | -10 000                  | -8 000                   |
|       | Sociala avgifter                      | -2 718                   | -2 193                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>        | <b>-12 718</b>           | <b>-10 193</b>           |

| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                                                                          | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                   |                   |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -415 008          | -415 008          |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-415 008</b>   | <b>-415 008</b>   |
| Not 7 | Byggnader och mark                                                                       | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       |                                                                                          |                   |                   |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                                   |                   |                   |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                                     | 50 001 310        | 50 001 310        |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                                                          | 885 000           | 885 000           |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                             | <b>50 886 310</b> | <b>50 886 310</b> |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                                        |                   |                   |
|       | Ingående avskrivningar                                                                   | -1 245 027        | -830 019          |
|       | Årets avskrivningar                                                                      | -415 008          | -415 008          |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                                                  | <b>-1 660 035</b> | <b>-1 245 027</b> |
|       | <i>Byggnader och mark</i>                                                                | <b>49 226 275</b> | <b>49 641 283</b> |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                                                    | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                        | 23 800 000        | 24 000 000        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                         | 0                 | 0                 |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                                           | 3 171 000         | 2 774 000         |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                                            | 0                 | 0                 |
|       | <i>Summa</i>                                                                             | <b>26 971 000</b> | <b>26 774 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                                                | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|       | Fastighetsinteckning                                                                     | 22 340 000        | 22 340 000        |
|       | Varav i eget förvar                                                                      | 0                 | 0                 |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                                                | <b>22 340 000</b> | <b>22 340 000</b> |
| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                             | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       |                                                                                          |                   |                   |
|       | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                                      |                   |                   |
|       | Förutbetald försäkring                                                                   | 0                 | 5 555             |
|       | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                      | 93 564            | 64 504            |
|       | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                                | <b>93 564</b>     | <b>70 059</b>     |

**Not 9      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> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Sparbanken Göinge                                         | 1,49%            | 2026-12-29        | 7 149 128         | 74 468                      |
| Sparbanken Göinge                                         | 3,49%            | 2026-12-29        | 7 149 128         | 74 468                      |
| Stadshypotek                                              | 3,46%            | 2030-12-30        | 6 916 745         | 74 468                      |
|                                                           |                  |                   | <b>21 215 001</b> | <b>223 404</b>              |
| Långfristig del                                           |                  |                   | 6 842 277         |                             |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 74 468            |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 14 298 256        |                             |
| Kortfristig del                                           |                  |                   | 14 372 724        |                             |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                   | 223 404           |                             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                   | 893 616           |                             |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                   | 0                 |                             |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |                  |                   | 2,81%             |                             |
| Finns swap-avtal                                          |                  |                   | Nej               |                             |

**Not 10      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      2025-12-31      2024-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 146 716        | -300           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 0              | 119 682        |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 28 479         | 31 855         |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>175 195</b> | <b>151 237</b> |

Årsredovisningen blev klar 2026-05-20.

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.

Hässleholm enligt elektronisk signering

Pia Persson

Ordförande

Adam Bäck

Tommy Ekelund

Christer Cehlin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Otto Persson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Artilleristen 4 i Hässleholm

Org.nr 769637-3211

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Artilleristen 4 i Hässleholm 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 2025-12-31 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 för föreningen.

### *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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Artilleristen 4 i Hässleholm för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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.

Hässleholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Otto Persson  
Auktoriserad revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Artilleristen 4 i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Pia Persson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 15:05:49



**Adam Bäck**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 20:54:20



**Tommy Ekelund**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 18:11:35



**Christer Cehlin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 18:18:10



**Otto Persson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 08:22:59



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Artilleristen 4 i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Otto Persson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 08:22:16



# 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.