



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 146 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 135 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 284 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 731 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Hellas i Fagersta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
146 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Inte tillämpligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 135 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
284 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
731 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Hellas i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 779000-1247 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Fagersta kommun med adresserna Ringvägen 7, 9 och 11. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kulan 3	1962-01-01	1963
Kulan 4	1962-01-01	1963
Släggan 1	1962-01-01	

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	garageplatser	120
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 032
2	Lokaler	28
118	p-platser	0
Totalt 260 objekt		9 180

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 59 st 2 rok, 41 st 3 rok, 17 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Fagersta Släggan GA:1	G:A	717902-0800	32,8 %	Fjärrvärmeledningar med tillhörande anordningar. Utrustning för debiteringsmätning. Släggan 3 med tillhörande byggnad för panncentral, Samlingslokal mm

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	T.o.m.
Bengt Fors	Ordförande	
Mikael Brolin	Ledamot	
Mattias Eriksson	Ledamot	
Helena Eriksson	Ledamot	
Linda Eldstål	Ledamot	
Sandra Torsson	HSB-Ledamot	
Kerstin Thelin	Ledamot	2026-05-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Bengt Fors, sekreterare Mattias Eriksson, Linda Eldstål samt ledamot Helena Eriksson.

Ledamot Kerstin Thelin har avgått under maj 2026 pga personliga skäl.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Fors, Mattias Eriksson och Linda Eldstål.

Revisorer har varit: vakant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Bengt Fors valdes vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 14 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Fönsterbyte
1995	Badrumsrenovering
2006	Balkong- och fasadrenovering
2007	Enhetsmätning el
2013	Trapphusventilation
2014	Byte värmväxlare
2015	Ombyggnad lokal till bostadsrätt
2016	Renovering tvättstugor
2017	Byte styrskåp hissar
2020	Grävt dag- och spillvatten, garageportar
2022	Passagesystem, bokningssystem och värmepump- och styrutrustning, RVG
2023	Inköp av befintlig parkering och installation av laddstolpar/motorvärmstolpar
2023	Kameraövervakning av entré och källare
2024	Enhetsmätning el, uppdaterad utrustning
2025	3 nya tvättmaskiner och 2 torktumlare

Föreningens underhållsplan behöver ses över och uppdateras.

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

Hissrenovering i 11:an samt ersätta tvättmaskiner allt eftersom de går sönder.
Planering och förberedande att tillsammans med Ringväsgårdens samfällighet installera bergvärme.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 17 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

Information från Vafab och samfälligheten gällande nya sophus. Bergvärmeinvesteringen står tyvärr still då föreningen inväntar VB-erergi och uppgradering av elnätet.

Det har gått ut 3 st nyheter på föreningens hemsida under året.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat hittar information om sin egen lägenhet, avier, gemensamma dokument för föreningen samt medlemserbjudanden för HSB medlemmar.

Föreningen har en egen hemsida: hsb.se/malardalarna/brf/hellas

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	146	199	209	122	197
Skuldsättning, kr/kvm	1 135	1 197	1 289	1 414	1 445
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 150	1 216	1 312	1 439	1 471
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	284	253	253	305	240
Årsavgifter, kr/kvm	731	741	727	678	669
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	94	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	750	772	738	677	674
Nettoomsättning, tkr	6 787	7 083	6 780	6 227	6 113
Resultat efter finansiella poster, tkr	485	1 282	1 262	350	1 121
Soliditet, %	44	42	36	31	30

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	292 205	0	0	292 205
Upplåtelseavgifter, kr	177 290	0	0	177 290
Underhållsfond, kr	1 980 478	0	181 638	2 162 116
S:a bundet eget kapital, kr	2 449 973	0	181 638	2 631 611
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 621 809	1 282 360	-181 638	6 722 531
Årets resultat, kr	1 282 360	-1 282 360	485 023	485 023
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 904 169	0	303 385	7 207 554
S:a eget kapital, kr	9 354 142	0	485 023	9 839 165

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 476 000 kr samt ianspråktagande skett med 294 362 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	6 904 169
Årets resultat, kr	485 023
Reservation till underhållsfond, kr	-476 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	294 362
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 207 554

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 207 554

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 873 595	7 083 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 506	29 168
Summa Rörelseintäkter		6 889 100	7 112 383
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 302 579	-4 813 962
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 530	-200 506
Personalkostnader	Not 6	-143 969	-163 692
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-561 454	-540 527
Summa Rörelsekostnader		-6 202 532	-5 718 686
Rörelseresultat		686 568	1 393 696
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	108 283	189 292
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-309 829	-300 628
Summa Finansiella poster		-201 546	-111 336
Resultat efter finansiella poster		485 023	1 282 360
Resultat före skatt		485 023	1 282 360
Årets resultat		485 023	1 282 360

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	14 058 673	14 620 127
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 058 673	14 620 127
Summa Anläggningstillgångar		14 058 673	14 620 127

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		79 982	127 537
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	192 134	9 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		264 550	289 400
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		536 666	426 191

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	6 156 865	5 044 375
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 156 865	5 044 375

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 813 956	2 394 787
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 813 956	2 394 787

Summa Omsättningstillgångar

Summa Omsättningstillgångar		8 507 487	7 865 353
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar

Summa Tillgångar		22 566 160	22 485 480
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	469 495	469 495
Fond för yttre underhåll	2 162 116	1 980 478
Summa Bundet eget kapital	2 631 611	2 449 973

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 722 531	5 621 809
Årets resultat	485 023	1 282 360
Summa Fritt eget kapital	7 207 553	6 904 169

Summa Eget kapital

9 839 164 **9 354 142**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 943 969	7 830 892
Summa Långfristiga skulder		6 943 969	7 830 892

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 471 726	3 155 591
Leverantörsskulder		64 249	193 236
Skatteskulder		22 962	4 682
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 294 074	1 179 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	930 017	767 790
Summa Kortfristiga skulder		5 783 027	5 300 446

Summa Skulder

12 726 996 **13 131 338**

Summa Eget kapital och skulder

22 566 160 **22 485 480**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	686 568	1 393 696
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	561 454	540 527
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	561 454	540 527
Erhållen ränta	131 039	237 832
Erlagd ränta	-306 686	-309 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 072 375	1 862 171
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-133 231	152 945
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	163 303	-37 764
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	30 072	115 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 102 447	1 977 352
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-287 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-287 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-570 788	-865 876
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-570 788	-865 876
Årets kassaflöde	531 659	824 476
Likvida medel vid årets början	7 439 162	6 614 685
Likvida medel vid årets slut	7 970 821	7 439 162

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: 10-100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-30 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	11 724 319 kr
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.

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 295 921	6 300 384
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	330 926	387 920
	Hyror lokaler	128 218	285 020
	Hyror garage och parkeringsplatser	220 600	226 200
	Hyror förbrukningsbaserad	16 063	4 327
	Hyror övrigt	7 440	7 440
	Övriga primära intäkter	30 099	33 048
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 029 267	7 244 339
	Avgiftsbortfall	-2 749	0
	Hysesbortfall	-17 840	-26 040
	Avsatt till inre fond	-135 084	-135 084
	<i>Summa</i>	-155 673	-161 124
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 873 595	7 083 215

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	12 895
	Övriga sekundära intäkter	15 506	16 273
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	15 506	29 168

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 399 760	-1 261 137
	Snö och halk-bekämpning	-132 396	-201 386
	Reparationer	-258 900	-388 170
	Planerat underhåll	-297 388	0
	Försäkringsskador	0	-112 718
	El	-578 616	-551 707
	Uppvärmning	-1 587 799	-1 395 615
	Vatten	-437 343	-373 269
	Sophämtning	-208 230	-212 550
	Fastighetsförsäkring	-108 059	-105 018
	Kabel-TV och bredband	-170 450	-114 612
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-123 640	-97 780
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 302 579	-4 813 962
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-14 500
	Administrationskostnader	-122 121	-109 544
	Extern revision	-17 475	-17 500
	Medlemsavgifter	-41 000	-41 000
	Föreningsverksamhet	-3 430	-3 402
	Övriga förvaltningskostnader	-10 504	-14 560
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-194 530	-200 506
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-78 711	-80 005
	Revisionsarvode	-3 811	-7 115
	Övriga arvoden	-39 980	-37 152
	Löner och övriga ersättningar	-1 008	-2 233
	Sociala avgifter	-20 459	-37 188
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-143 969	-163 692

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-541 864	-520 937
	Avskrivning på markanläggning	-19 590	-19 590
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-561 454	-540 527
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	89 734	103 518
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	18 549	85 774
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	108 283	189 292
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-309 716	-300 493
	Övriga räntekostnader	-113	-135
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-309 829	-300 628

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 984 240	31 625 490
	Ingående anskaffningsvärde mark	434 886	434 886
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	282 900	282 900
	Årets investeringar	0	358 750
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	32 702 026	32 702 026
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 081 899	-17 541 372
	Årets avskrivningar	-561 454	-540 527
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-18 643 353	-18 081 899
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 058 673	14 620 127
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	24 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	86 000	118 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 400 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	394 000	320 000
	<i>Summa</i>	40 880 000	32 438 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 559 600	22 559 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 559 600	22 559 600
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	192 134	9 254
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	192 134	9 254
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	6 156 865	5 044 375
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 156 865	5 044 375

Not 13 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1	1 813 956	2 394 787
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 813 956	2 394 787

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,33%	2030-09-01	2 596 547	52 192
Stadshypotek AB	3,28%	2025-03-30	0	0
Stadshypotek AB	3,53%	2029-12-30	1 132 788	35 220
Stadshypotek AB	4,47%	2028-03-01	1 775 412	37 576
Stadshypotek AB	4,24%	2027-06-30	1 598 590	34 380
Stadshypotek AB	1,88%	2026-12-01	1 004 040	27 136
Stadshypotek AB	1,36%	2026-06-01	2 308 318	50 732
			10 415 695	237 236

Långfristig del	6 943 969
Nästa års amortering av långfristig skuld	159 368
Lån som ska konverteras inom ett år	3 312 358
Kortfristig del	3 471 726
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	237 236
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	948 944
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,11%
Finns swap-avtal	Nej

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

Momsskuld	3 167	1 135
Källskatt	14 315	27 074
Inre fond	1 114 006	1 091 652
Övriga kortfristiga skulder	162 586	59 287
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 294 074	1 179 148

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	558 256	529 640
	Upplupna räntekostnader	17 408	14 265
	Övriga upplupna kostnader	354 353	223 885
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	930 017	767 790

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-11.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hellas i Fagersta, org.nr. 779000-1247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hellas i Fagersta för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31/12 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hellas i Fagersta för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Hellas i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578423741**

Bengt Rune Fors

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 10:17:40



Linda Eldstål

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 10:24:53



Mikael Brolin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 10:10:02



Sandra Torsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 09:35:33



Mattias Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 09:27:24



Helena Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 09:35:54



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 15:42:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Hellas i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578495149**

Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 15:42:12



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.