



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Hantverkaren i Sandviken

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Hantverkaren i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0746 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utaräkenskapsåret n tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-06.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Illern 3	1951-01-01	1952
Vargen 1-2	1951-01-01	1952
Grävlingen 3-5	1951-01-01	1952
Räven 1-2	1951-01-01	1952

#### **Totalt 4 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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 <sup>2</sup>
55	lokaler (hyresrätt)	1 205
21	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	345
197	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 129
193	p-platser	0
<b>Totalt 466 objekt</b>		<b>14 679</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 2 rok, 149 st 3 rok, 9 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marcus Fahlberg	Ordförande
Carina Holmberg	Ledamot
Andreas Andersson	Ledamot
Jonas Persson	Ledamot
Filip Andersson	Ledamot
Robin Fahlberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Filip Andersson och Jonas Persson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i föreningen av Marcus Fahlberg, Carina Holmberg, Jonas Persson och Andreas Andersson.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson med Håkan Mattsson som revisorsuppleant valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Vesa Mattila, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 12 stycken röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-03, varvid underhållsplanen uppdaterades.

Under året har styrelsen fattat flera viktiga beslut för att förbättra trivsel, funktion och framtidssäkra föreningen:

Byggnation av fyra (4) nya miljöhus.  
Arbetsytta till förbättrad avfallshantering och ökad tillgänglighet.  
Planerad färdigställning: Sommaren 2026

Anläggning av ny grillplats.  
Den nya grillplatsen ska bidra till ökad trivsel och gemenskap bland medlemmarna.  
Planerad färdigställning: Sommaren 2026

Investera i gymlokalen.  
En del har investerats men ytterligare investeringar kommer ske nästa år för att komplettera utrustning och trivsel efter behov och efterfrågan.

Lån  
3 stycken lån har flyttats från Swedbank till Handelsbanken  
Styrelsen har haft totalt 7 möten sedan årsstämman.

### Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2021	Grävning och reparation av dagvattenledningar samt brunnar. Målning av trapphus. ÖVK. Rörelsebelysning i trapphus
2022	Byte av termostater och ventiler.
2023	Proppat VVC i samtliga stammar
2024	Dräneringsarbete på Hantverkbacken 10 A-D
2025	takbesiktning

### Utredningar och framtidsfrågor 2026

Styrelsen kommer under 2026 att titta närmare på följande område

Installation av laddstolpar för elbilar, utredningen ska besvara frågor kring:

- Hur många laddstolpar kommer behövas
- Lämpliga placeringar inom området
- Tekniska och ekonomiska förutsättningar

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

Årtal	Åtgärd
2026	Översyn av fönster samt tvättstugor
2026	Åtgärda de kritiska punkterna från takbesiktningen
2026	Anläggning av ny grillplats
2026	Färdigställa fyra (4) nya miljöhus
2026	Byte av nycklar och låssystem
2026	anordna en vårstädning av källarutrymmen osv
2027	Ev takbyte

## Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 234 och under året har det tillkommit 24 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 237.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	232	235	162	237	311
Skuldsättning, kr/kvm	3 049	3 185	3 315	3 450	3 584
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 322	3 545	3 690	3 839	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	369	339	362	319	205
Årsavgifter, kr/kvm	943	887	829	806	790
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	79	76	78	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 086	1 010	982	926	818
Nettoomsättning, tkr	15 256	14 760	14 190	13 529	11 959
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 223	1 217	-782	1 064	1 710
Soliditet, %	40	38	36	36	34

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	336 860	0	0	336 860
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 934 295	0	592 375	9 526 670
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 271 155</b>	<b>0</b>	<b>592 375</b>	<b>9 863 530</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	19 954 630	1 216 908	-592 375	20 579 164
Årets resultat, kr	1 216 908	-1 216 908	1 222 657	1 222 657
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>21 171 538</b>	<b>0</b>	<b>630 282</b>	<b>21 801 821</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>30 442 693</b>	<b>0</b>	<b>1 222 657</b>	<b>31 665 351</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 668 000 kr samt ianspråktagande skett med 75 625 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	21 171 539
Årets resultat, kr	1 222 657
Reservation till underhållsfond, kr	-668 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	75 625
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>21 801 821</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>21 801 821</b>
------------------------------------	-------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	15 255 802	14 759 599
Övriga rörelseintäkter		0	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>15 255 802</b>	<b>14 759 599</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-9 858 435	-9 662 303
Övriga externa kostnader	Not 4	-364 012	-360 157
Personalkostnader	Not 5	-265 349	-223 482
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 101 250	-2 025 753
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-12 589 046</b>	<b>-12 271 695</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 666 757</b>	<b>2 487 904</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 389	9 904
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 445 489	-1 280 900
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 444 100</b>	<b>-1 270 996</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 222 657</b>	<b>1 216 908</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 222 657</b>	<b>1 216 908</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 222 657</b>	<b>1 216 908</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	69 800 764	71 902 015
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	204 454	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 005 218</b>	<b>71 902 015</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 389 743	0
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 389 743</b>	<b>0</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**72 394 961 71 902 015**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		57 599	12 068
Aktuell skattefordran		0	2 808
Övriga kortfristiga fordringar		5 750 102	4 272 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 174 867	1 239 868
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>6 982 568</b>	<b>5 526 795</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	2 389 743
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>2 389 743</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	35 104	58 252
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>35 104</b>	<b>58 252</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**7 017 672 7 974 790**

### Summa Tillgångar

**79 412 633 79 876 805**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	336 860	336 860
Fond för yttre underhåll	9 526 670	8 934 295
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>9 863 530</b>	<b>9 271 155</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	20 579 164	19 954 630
Årets resultat	1 222 657	1 216 908
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>21 801 820</b>	<b>21 171 539</b>

### Summa Eget kapital

**31 665 350 30 442 693**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	31 108 590	30 345 285
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>31 108 590</b>	<b>30 345 285</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 647 785	16 194 842
Leverantörsskulder		684 829	569 716
Skatteskulder	Not 13	498	79 522
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	259 486	238 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 046 095	2 006 165
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>16 638 693</b>	<b>19 088 826</b>

### Summa Skulder

**47 747 283 49 434 111**

### Summa Eget kapital och skulder

**79 412 633 79 876 805**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 666 757	2 487 904
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 101 250	2 025 753
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 101 250</b>	<b>2 025 753</b>
Erhållen ränta	1 389	9 904
Erlagd ränta	-1 406 683	-1 278 409
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 362 713</b>	<b>3 245 153</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	21 859	33 117
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	58 117	-347 617
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>79 977</b>	<b>-314 501</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 442 690</b>	<b>2 930 652</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-204 454	-2 470 813
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-2 389 743	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 594 197</b>	<b>-2 470 813</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 783 752	-1 905 002
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 783 752</b>	<b>-1 905 002</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-935 259</b>	<b>-1 445 163</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 719 743</b>	<b>8 164 906</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 784 484</b>	<b>6 719 743</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

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

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

### Fond för yttre underhåll

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

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

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

### Beskattning

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	33 540 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 föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 919 144	11 572 128
	Årsavgifter lokaler	78 372	76 104
	Årsavgifter övrigt	709 200	709 200
	Hyror lokaler	429 301	402 967
	Hyror garage och parkeringsplatser	488 278	456 200
	Vidarefakturering Fjärrvärme	1 620 120	1 546 016
	Hyror övrigt	25 560	29 067
	Övriga primära intäkter	85 935	64 329
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>15 355 909</b>	<b>14 856 011</b>
	Avgiftsbortfall	-5 845	0
	Hysesbortfall	-94 262	-96 412
	<i>Summa</i>	<b>-100 107</b>	<b>-96 412</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>15 255 802</b>	<b>14 759 599</b>

I Årsavgift ingår el, fjärrvärme, vatten, Tv och bredband. Årsavgifter övrigt avser balkonger.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 455 981	-1 388 097
	Snö och halk-bekämpning	-77 271	-118 683
	Reparationer	-763 215	-640 556
	Planerat underhåll	-75 625	-190 449
	Försäkringsskador	-53 659	-523 250
	El	-397 105	-366 309
	Uppvärmning	-3 600 267	-3 480 857
	Vatten	-1 414 670	-1 106 455
	Sophämtning	-382 117	-383 421
	Fastighetsförsäkring	-429 909	-379 519
	Kabel-TV och bredband	-743 732	-636 454
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-359 450	-355 990
	Övriga driftkostnader	-105 435	-92 262
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-9 858 435</b>	<b>-9 662 303</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 209	0
	Administrationskostnader	-59 286	-73 161
	Extern revision	-27 750	-28 000
	Konsultkostnader	-134 192	-90 685
	Medlemsavgifter	-73 400	-73 400
	Föreningsverksamhet	-1 401	0
	Övriga förvaltningskostnader	-39 775	-94 911
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-364 012</b>	<b>-360 157</b>
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-193 700	-164 600
	Revisionsarvode	-7 000	0
	Övriga arvoden	-3 500	-7 800
	Sociala avgifter	-61 149	-51 082
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-265 349</b>	<b>-223 482</b>
Not 6	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	-2 018 890	-2 018 890
	Avskrivning på markanläggning	-82 360	-6 863
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 101 250</b>	<b>-2 025 753</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	110 647 878	110 647 878
	Ingående anskaffningsvärde mark	270 539	270 539
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 470 814	0
	Årets investeringar	0	2 470 814
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>113 389 231</b>	<b>113 389 231</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 487 216	-39 461 462
	Årets avskrivningar	-2 101 250	-2 025 753
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-43 588 466</b>	<b>-41 487 216</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>69 800 764</b>	<b>71 902 015</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	87 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 652 000	4 509 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 800 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 353 000	1 150 000
	<i>Summa</i>	<b>112 805 000</b>	<b>105 459 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	66 440 000	66 440 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>66 440 000</b>	<b>66 440 000</b>
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Miljöhus	204 454	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>204 454</b>	<b>0</b>
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Swedbank räntefond, nuvarande marknadsvärde 2 613 231kr	2 389 743	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>2 389 743</b>	<b>0</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 174 867	1 239 868
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>1 174 867</b>	<b>1 239 868</b>

**Not 11 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Swedbank	28 024	50 625
Handelsbanken	7 080	7 627
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>35 104</b>	<b>58 252</b>

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,84%	2028-10-30	9 058 590	500 000
Stadshypotek	2,81%	2027-10-30	6 762 500	225 000
Swedbank	4,19%	2026-09-25	9 089 035	346 252
Swedbank	1,19%	2026-09-25	3 103 750	150 000
Swedbank	4,26%	2027-02-25	11 390 000	340 000
Stadshypotek	2,85%	2028-09-30	3 500 000	200 000
Stadshypotek	2,82%	2028-09-30	1 852 500	190 000
			<b>44 756 375</b>	<b>1 951 252</b>

Långfristig del	31 108 590
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 455 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 192 785
Kortfristig del	13 647 785
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 951 252
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 805 008
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,36%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 13 Skatteskulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder	498	79 522
<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>498</b>	<b>79 522</b>

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Inre fond	230 055	238 582
Övriga kortfristiga skulder	22 362	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>259 486</b>	<b>238 582</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 119 621	1 125 272
Upplupna räntekostnader	216 188	177 382
Övriga upplupna kostnader	710 286	703 511
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 046 095</b>	<b>2 006 165</b>

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-26

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hantverkaren i Sandviken, org.nr. 785500-0746

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hantverkaren i Sandviken för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hantverkaren i Sandviken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Hantverkaren i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Marcus Fahlberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 18:07:51



### Robin Fahlberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 17:37:17



### Andreas Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 19:18:31



### Filip Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 18:36:11



### Jonas Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 18:11:33



### Carina Holmberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 18:07:59



### Johanna Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 09:00:33



### Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 15:19:57



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Hantverkaren i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Johanna Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 09:01:35



### Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 15:19:41



# 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.