



Årsredovisning 2025

HSB brf Fagerhöjden i Örnsköldsvik

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Fagerhöjden i Örnsköldsvik med säte i ÖRNSKÖLD SVIK org.nr. 716413-9342 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bjasta 10:131		1979

Totalt 1 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 ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 042
23	garageplatser	345
8	p-platser	0
12	carport	0
Totalt 85 objekt		3 387

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per-Eric Eriksson	Ordförande
Karin Sundholm	Ledamot
Mona Bylin	Ledamot
Cleiton Pettersson	Ledamot
Anders Peter Nordin	Ledamot
Martin Wallin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Eric Eriksson, MOna Bylin och Anders Nordin.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Sundholm, Cleiton Pettersson, Per-Eric Eriksson och Anders Nordin.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anders Bylin (sammankallande) och Tommy Ågren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +1,3% 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 2025-08-26 varvid planen uppdaterades.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Föreningens fritidsverksamhet och aktiviteter har under året varit minimal.

- Boul
- Vävning
- Vår och höststädning
- Året avslutades med en adventfest med glöggmingel.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Impregnering av stenfasad, hus 1 och 2 gavlar Lusthus - Målat samt rengjort mossigt tak
2021	Byte tamburdörrar samt låssystem
2019	Fönsterbyte
2019	Snörasskydd
2023	Impregnering slutfördes på de 2 andra husen. Påbörjat renovering av skärmväggar. Målat lusthus och tvättat tak. Renoverat gavel på garage. Justerat vipp portar.
2024	Bytt skärmväggar på hus 14. Målat golv i soprum. Reparerat balkongtak hus 14. Fällt 12-15 träd och fräst bort stubbar. Bytt värmepump på fjärrvärmens och satt in 12 st. givare för bättre styrning av värmen. Lagat alla portomfattningar på garagen. Installation 7 st laddstolpar för el-bilar.
2025	Asfalterat ytor där det fanns behov. Framför garage och 3 större ytor på vägen runt innergården.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren.

Årtal	Åtgärd
2026	Färdigställande av övernattningsrum och komplettering av toalett i källaren med dusch.
2026	Målning av garagets sydliga vägg, soprum, under entretak samt soprumsdörrar.
2027	Stuprör, Hängrännor
2028	Exteriörbelysning
2028	Vippportar garage

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	232	180	216	214	210
Skuldsättning, kr/kvm	2 167	2 242	2 317	2 664	2 737
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 412	2 496	2 580	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	270	277	253	256	249
Årsavgifter, kr/kvm	938	915	892	778	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	895	882	841	865	850
Nettoomsättning, tkr	3 016	2 922	2 848	2 631	2 576
Resultat efter finansiella poster, tkr	219	157	110	13	125
Soliditet, %	39	37	36	34	33

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	1 696 200	0	0	1 696 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 887 052	0	82	2 887 135
S:a bundet eget kapital, kr	4 583 252	0	82	4 583 335
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	132 684	156 917	-82	289 519
Årets resultat, kr	156 917	-156 917	218 844	218 844
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	289 601	0	218 762	508 363
S:a eget kapital, kr	4 872 853	0	218 844	5 091 698

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 164 000 kr samt ianspråktagande skett med 163 918 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	289 601
Årets resultat, kr	218 844
Reservation till underhållsfond, kr	-164 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	163 918
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	508 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	508 363
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 016 039	2 921 550
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 015	66 357
Summa Rörelseintäkter		3 033 054	2 987 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 036 678	-1 992 752
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 849	-106 620
Personalkostnader	Not 6	-95 846	-127 761
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-402 983	-402 983
Summa Rörelsekostnader		-2 624 356	-2 630 115
Rörelseresultat		408 697	357 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 295	51 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 149	-252 275
Summa Finansiella poster		-189 854	-200 875
Resultat efter finansiella poster		218 844	156 917
Resultat före skatt		218 844	156 917
Årets resultat		218 844	156 917

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	10 241 581	10 644 564
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 241 581	10 644 564
Summa Anläggningstillgångar		10 241 581	10 644 564

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 526	5 889
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	476 571	635 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	225 630	189 094
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		713 727	830 764

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	564 025	1 664 025
<i>Summa Kassa och bank</i>		564 025	1 664 025

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		13 019 333	13 139 352
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 696 200	1 696 200
Fond för yttre underhåll	2 887 135	2 887 052
Summa Bundet eget kapital	4 583 335	4 583 252

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	289 519	132 684
Årets resultat	218 844	156 917
Summa Fritt eget kapital	508 362	289 601

Summa Eget kapital

5 091 697 **4 872 853**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 096 388	4 477 500
Summa Långfristiga skulder		5 096 388	4 477 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 242 192	3 116 080
Leverantörsskulder		138 564	123 759
Skatteskulder		1 657	1 482
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	59 916	89 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	388 919	458 516
Summa Kortfristiga skulder		2 831 248	3 788 999

Summa Skulder

7 927 636 **8 266 499**

Summa Eget kapital och skulder

13 019 333 **13 139 352**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	408 697	357 793
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	402 983	402 983
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	402 983	402 983
Erhållen ränta	1 011	51 400
Erlagd ränta	-220 189	-253 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	592 502	558 587
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 262	-55 634
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-83 823	45 188
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-89 085	-10 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten	503 417	548 141
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-255 000	-255 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-255 000	-255 000
Årets kassaflöde	248 417	293 141
Likvida medel vid årets början	2 241 243	1 948 102
Likvida medel vid årets slut	2 489 660	2 241 243

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8434 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	2 691 420	2 625 732
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	87 222	81 256
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	75 600	75 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	148 430	144 720
	Hyror förbrukningsbaserad	5 778	1 389
	Övriga primära intäkter	14 979	3 953
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 023 429	2 932 650
	Hyresbortfall	-7 390	-11 100
	<i>Summa</i>	-7 390	-11 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 016 039	2 921 550

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	17 015	0
	Bidrag Naturvårdsverket laddstolpar	0	66 357
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 015	66 357

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-475 219	-491 420
	Snö och halk-bekämpning	-51 923	-94 442
	Reparationer	-156 615	-164 023
	Planerat underhåll	-163 918	-49 174
	El	-224 695	-229 933
	Uppvärmning	-473 865	-462 366
	Vatten	-215 681	-244 464
	Sophämtning	-64 196	-52 681
	Fastighetsförsäkring	-64 692	-58 368
	Kabel-TV och bredband	-115 002	-112 792
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-30 873	-28 975
	Övriga driftkostnader	0	-4 115
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 036 678	-1 992 752

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 940	-7 620
	Administrationskostnader	-19 564	-5 806
	Extern revision	-20 750	-14 500
	Konsultkostnader	0	-47 550
	Medlemsavgifter	-20 600	-20 600
	Föreningsverksamhet	-1 375	0
	Övriga förvaltningskostnader	-12 621	-10 545
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-88 849	-106 620
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-75 420	-102 510
	Övriga arvoden	-4 620	-4 351
	Sociala avgifter	-15 806	-20 899
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-95 846	-127 761
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	-384 183	-384 183
	Avskrivning på markanläggning	-18 800	-18 800
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-402 983	-402 983

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 208 200	15 208 200
	Ingående anskaffningsvärde mark	186 000	186 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	545 000	545 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	15 939 200	15 939 200
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 294 636	-4 891 653
	Årets avskrivningar	-402 983	-402 983
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-5 697 619	-5 294 636
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 241 581	10 644 564
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 600 000	7 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	147 000	165 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 721 000	1 095 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	144 000	124 000
	<i>Summa</i>	9 612 000	8 984 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 992 000	8 992 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 992 000	8 992 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	425 635	577 218
	Övriga fordringar	50 936	58 563
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	476 571	635 781
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	29 284	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 345	189 094
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	225 630	189 094

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

SBAB placering 3 mån	1 500 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 500 000	0

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

SBAB	564 025	1 664 025
<i>Summa Kassa och bank</i>	564 025	1 664 025

Not 13 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>
Swedbank	3,28%	2028-02-25	743 888	0
Swedbank	1,53%	2029-06-20	2 775 000	0
Swedbank	3,23%	2026-03-28	2 117 192	130 000
Swedbank	4,48%	2027-09-24	1 702 500	125 000
			7 338 580	255 000

Långfristig del	5 096 388
Nästa års amortering av långfristig skuld	125 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 117 192
Kortfristig del	2 242 192
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	255 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 020 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,88%
Finns swap-avtal	Nej

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

Depositioner	-10 750	-10 750
Inre fond	47 932	82 449
Övriga kortfristiga skulder	22 734	17 463
<i>Summa Övriga skulder</i>	59 916	89 162

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	238 035	258 096
	Upplupna räntekostnader	19 601	19 641
	Övriga upplupna kostnader	131 283	180 779
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	388 919	458 516

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14.

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 Fagerhöjden i Örnsköldsvik, org.nr. 716413-9342

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fagerhöjden i Örnsköldsvik 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 december 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Fagerhøjden i Örnsköldsvik 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 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.

Sundsvall
Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Fagerhöjden i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per-Eric Eriksson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:48:28



Anders Peter Nordin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:48:34



Karin Sundholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:00:43



Mona Bylin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 15:02:19



Cleiton Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:03:49



Martin Wallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:45:27



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 22:04:43



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Fagerhöjden i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 22:04:24



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.