



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Bladet i Skellefteå

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bladet i Skellefteå med säte i SKELLEFTEÅ org.nr. 716415-1412 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bladet 1	1977-12-12	1980

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
145	garageplatser	0
14	p-platser	0
146	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 152
Totalt 305 objekt		12 152

Föreningens lägenheter fördelas på: 46 st 2 rok, 48 st 3 rok, 52 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Lundgren	Ordförande	2024-06-26	2025-06-10
Lars Båtsta	Ordförande	2025-06-11	
Lars Båtsta	Suppleant	2024-06-26	2025-06-10
Maina Axelsson	Ledamot	2025-06-11	
Anita Hedlund-Nyström	Ledamot	2015-05-15	
Anders Burström	Ledamot	2019-05-27	2025-06-10
Sonja Karlsson	Ledamot	2017-05-22	
Eva Hård	Ledamot	2025-06-11	
Katrin Forsell	Ledamot	2022-08-23	
Malin Bohman	Ledamot	2018-09-06	
Solveig Mendris	Ledamot	2022-08-23	2025-03-04
Kenneth Sjölund	Suppleant	2022-08-23	
Anna-Lena Henri Ståhl	Suppleant	2025-06-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Båtsta, Kenneth Sjölund samt Anita Hedlund-Nyström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anita Hedlund-Nyström, Eva Hård och Lars Båtsta.

Revisorer har varit: Ulla Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Micael Eklund (sammankallande) samt Kennet Ådin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en uppdaterad 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.

Föreningen har under 2024 drabbats av en brand.

Under 2025 har återställningsarbetet efter branden slutförts och slutbesiktning genomförts. Föreningen har fått ersättning från försäkringsbolaget på ca 14,5 mkr vilket bidrar till årets resultat.

Några fasader har målats under året.

Upphandling av filterbyte genomfördes under våren för utbyte under hösten 2025 men pga problem med att få rätt filter så har utbytet förskjutits till 2026.

Föreningen har genomfört sedvanlig arbetsdag för att tillsammans snygga till i trädgård och lekparker. Arbetsdagen avslutades med grillade hamburgare och fika.

Det stora underhållsprojekt som startar 2026 är upphandling och planering för byte av fönster och balkongdörrar.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte köksfläktar
2023	Byte ventilationsaggregat i 3 st lägenheter
2022	Ny tvättmaskin, nya balkongräcken samt målat fasaden i de gröna och blå längorna
2020	Nytt bredband
2019	OVK och renovering av förråd
2018	Inglasning av altan på föreningslokalen samt byte av tak
2017	Byte av samtliga ytterdörrar
2016	Ny torktumlare och ommålning av fasad på halva beståndet
2015	Byte av grumliga fönster etapp 2, omplantering av buskar och träd, underhållsmålning utomhus, ombyggnad av västuga till gym samt byte av husstegar, fästen och säkerhetssystem
2014	Nya dörrar till förråd, ny tvättmaskin och torkskåp samt målning av tvättstuga både invändigt och utvändigt
2013	Balkonger, lekpark och tvättstuga

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av dubbla motorvärmarruttag, filterbyte, fortsatt målning av träpanel, utbyte och renovering av maskiner i tvättstuga vid behov.
2027	Byter av fönster och balkongdörrar.
2028	Omläggning av betongplattor, omsättning av betongmarksten, målning träplank, målning träpanel och byte av svetsfläktar
2029	Byte av stammar

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 192 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 192.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	157	160	162	187	149
Skuldsättning, kr/kvm	2 656	2 754	2 263	2 353	2 408
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 656	2 754	2 263	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	29	19	21	20	0
Årsavgifter, kr/kvm	617	603	564	546	539
Årsavgifter/totala intäkter, %	34	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	621	610	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 541	7 407	6 827	6 574	6 476
Resultat efter finansiella poster, tkr	14 117	532	452	320	668
Soliditet, %	29	27	32	31	30

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 808 200	0	0	1 808 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 752 637	0	166 760	2 919 397
S:a bundet eget kapital, kr	4 560 837	0	166 760	4 727 597
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 528 958	532 276	-166 760	9 894 474
Årets resultat, kr	532 276	-532 276	14 117 364	14 117 364
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 061 234	0	13 950 604	24 011 838
S:a eget kapital, kr	14 622 071	0	14 117 364	28 739 435

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 391 000 kr samt ianspråktagande skatt med 224 240 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	10 061 234
Årets resultat, kr	14 117 364
Reservation till underhållsfond, kr	-391 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	224 240
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 011 838

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	24 011 838

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	7 541 039	7 406 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 418 507	2 207
Summa Rörelseintäkter		21 959 546	7 409 023
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 382 281	-4 114 049
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 682	-354 662
Personalkostnader	Not 6	-302 697	-238 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 456 564	-1 246 869
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-527 599	0
Summa Rörelsekostnader		-6 812 822	-5 954 293
Rörelseresultat		15 146 724	1 454 730
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 226	1 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 031 585	-924 131
Summa Finansiella poster		-1 029 359	-922 454
Resultat efter finansiella poster		14 117 364	532 276
Resultat före skatt		14 117 364	532 276
Årets resultat		14 117 364	532 276

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	61 472 401	40 429 718
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	8 125 641
Summa Materiella anläggningstillgångar		61 472 401	48 555 360

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	111 136	111 136
Summa Finansiella anläggningstillgångar		111 136	111 136

Summa Anläggningstillgångar

61 583 537 48 666 496

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 14	-28 225	-7 189
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	1 096 203	5 333 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	207 143	202 716
Summa Kortfristiga fordringar		1 275 121	5 529 040

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	10 429	23 441
Summa Kassa och bank		10 429	23 441

Summa Omsättningstillgångar

1 285 550 5 552 481

Summa Tillgångar

62 869 088 54 218 977

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 18	1 808 200	1 808 200
Fond för yttre underhåll	Not 19	2 919 397	2 752 637
Summa Bundet eget kapital		4 727 597	4 560 837

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		9 894 474	9 528 958
Årets resultat		14 117 364	532 276
Summa Fritt eget kapital		24 011 838	10 061 234

Summa Eget kapital

28 739 435 14 622 071

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	13 205 535	14 794 974
Summa Långfristiga skulder		13 205 535	14 794 974

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 076 003	18 669 564
Leverantörsskulder	Not 21	224 195	4 535 648
Skatteskulder	Not 22	146 297	86 888
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	750 442	788 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	727 180	721 349
Summa Kortfristiga skulder		20 924 118	24 801 932

Summa Skulder

34 129 653 39 596 906

Summa Eget kapital och skulder

62 869 088 54 218 977

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	15 146 724	1 454 730
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 456 564	1 246 869
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 456 564	1 246 869
Erhållen ränta	2 226	1 677
Erlagd ränta	-1 040 810	-880 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 564 704	1 823 218
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-15 117	-93 674
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 275 029	4 229 903
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-4 290 146	4 136 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 274 558	5 959 446
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-14 373 606	-8 125 641
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 373 606	-8 125 641
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 183 000	5 961 601
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 183 000	5 961 601
Årets kassaflöde	-4 282 048	3 795 405
Likvida medel vid årets början	5 259 464	1 464 058
Likvida medel vid årets slut	977 415	5 259 464

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Detta nyckeltal är lågt på grund av att bostadsrätterna har egna avtal.

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 498 123	7 328 460
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	3 802
	Hyror garage och parkeringsplatser	46 201	46 200
	Hyror förbrukningsbaserad	16 085	15 239
	Övriga primära intäkter	44 193	81 558
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 604 602	7 475 259
	Avgiftsbortfall	-58 186	-67 618
	Hysesbortfall	-5 377	-825
	<i>Summa</i>	-63 563	-68 443
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 541 039	7 406 816

I årsavgiften ingår årsavgifter bostadsrätter, tv, bredband samt garage. Boende har egna abonnemang för el och fjv samt egna avtal för vatten och avlopp.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	14 406 993	0
	Övriga sekundära intäkter	11 514	2 207
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 418 507	2 207

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 528 139	-1 395 821
	Reparationer	-333 527	-457 674
	Planerat underhåll	-224 240	-170 731
	Försäkringsskador	-192 646	-253 619
	El	-173 287	-173 624
	Uppvärmning	-23 202	-22 782
	Vatten	-161 673	-37 282
	Sophämtning	-523 088	-504 882
	Fastighetsförsäkring	-348 948	-226 661
	Kabel-TV och bredband	-373 639	-373 639
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-499 893	-483 765
	Övriga driftkostnader	0	-13 569
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 382 281	-4 114 049

Not 5		2025-01-01	2024-01-01
Övriga externa kostnader		2025-12-31	2024-12-31
<i>Övriga externa kostnader</i>			
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 784	-12 480
	Administrationskostnader	-41 823	-201 611
	Extern revision	-23 875	-17 000
	Konsultkostnader	0	-13 906
	Medlemsavgifter	-47 800	-47 800
	Föreningsverksamhet	-9 885	-12 663
	Övriga förvaltningskostnader	-3 515	-49 201
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-143 682	-354 662
Not 6		2025-01-01	2024-01-01
Personalkostnader		2025-12-31	2024-12-31
<i>Personalkostnader</i>			
	Arvode styrelse	-104 000	0
	Revisionsarvode	-2 500	-3 000
	Övriga arvoden	-153 400	-183 000
	Löner och övriga ersättningar	0	-21 750
	Sociala avgifter	-37 989	-30 963
	Övriga personalkostnader	-4 808	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-302 697	-238 713
Not 7		2025-01-01	2024-01-01
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		2025-12-31	2024-12-31
<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>			
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-1 456 564	-1 246 869
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 456 564	-1 246 869
Not 8		2025-01-01	2024-01-01
Övriga rörelsekostnader		2025-12-31	2024-12-31
<i>Övriga rörelsekostnader</i>			
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-527 599	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-527 599	0

Not 9	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	1 333	1 208
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	893	469
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 226	1 677
Not 10	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	-996 213	-923 299
	Övriga räntekostnader	-35 372	-832
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 031 585	-924 131
Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 547 244	62 547 244
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 948 700	1 948 700
	Årets investeringar	23 026 846	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-785 319	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	86 737 471	64 495 944
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 066 226	-22 819 357
	Årets avskrivningar	-1 456 564	-1 246 869
	Omklassificeringar	257 721	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-25 265 069	-24 066 226
	<i>Utgående redovisat värde</i>	61 472 402	40 429 718
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 232 000	60 232 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 470 000	25 870 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	99 702 000	86 102 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 135 000	37 135 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	37 135 000	37 135 000

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	8 125 641	0
	Årets investeringar	0	8 125 641
	Omklassificering till byggnad	-8 125 641	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	8 125 641
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	111 136	111 136
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	111 136	111 136
Not 14	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	-28 225	-7 189
	<i>Summa Kundfordringar</i>	-28 225	-7 189
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	966 986	5 236 023
	Övriga fordringar	129 217	97 491
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 096 203	5 333 514
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	207 143	202 716
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	207 143	202 716
Not 17	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 3	10 429	23 441
	<i>Summa Kassa och bank</i>	10 429	23 441

Not 18	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Medlemsinsatser</i>				
	Medlemsinsatser	1 808 200	1 808 200		
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	1 808 200	1 808 200		
Not 19	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Fond för yttre underhåll</i>				
	Fond för yttre underhåll	2 919 397	2 752 637		
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 919 397	2 752 637		
Not 20	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 759-8980	1,15%	2027-12-01	3 827 707	45 000
	Stadshypotek 759-8980	1,39%	2026-10-30	2 010 276	60 000
	Stadshypotek 759-8980	3,65%	2027-06-30	1 082 700	500 000
	Stadshypotek 759-8980	4,19%	2026-06-01	7 874 291	120 000
	Stadshypotek 759-8980	2,95%	2026-02-19	6 860 000	140 000
	Stadshypotek 759-8980	2,75%	2026-01-02	1 486 436	18 000
	Stadshypotek 759-8980	2,61%	2027-06-30	6 575 128	240 000
	Stadshypotek 759-8980	2,81%	2028-09-01	2 565 000	60 000
				32 281 538	1 183 000
	Långfristig del			13 205 535	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			845 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			18 231 003	
	Kortfristig del			19 076 003	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 183 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 314 700	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,88%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 21	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Leverantörsskulder</i>				
	Leverantörsskulder	224 195	4 535 648		
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	224 195	4 535 648		

Not 22	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	146 297	86 888
	<i>Summa Skatteskulder</i>	146 297	86 888
Not 23	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-99	-62
	Källskatt	68 287	51 055
	Inre fond	679 321	725 408
	Övriga kortfristiga skulder	2 933	12 082
	<i>Summa Övriga skulder</i>	750 442	788 483
Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	622 163	577 167
	Upplupna räntekostnader	46 572	55 797
	Övriga upplupna kostnader	58 445	88 385
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	727 180	721 349

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-20.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bladet i Skellefteå, org.nr. 716415-1412

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bladet i Skellefteå 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 Brf Bladet i Skellefteå 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bladet i Skellefteå signerades av följande personer med HSB. e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578710246**

Lars Båtsta

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 12:46:08



Malin Bohman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 13:15:52



Eva Hård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 13:38:40



Katrin Forsell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 07:04:54



Sonja Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 18:51:55



Anita Hedlund-Nyström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 20:59:26



Maina Axelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 17:48:28



Ulla Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 19:47:46



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 16:38:42



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bladet i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579304885**

Ulla Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 19:43:49



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 16:37:35



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.