



# Årsredovisning 2025

HSB bnf Torget i Kungsgården

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Torget i Kungsgården med säte i Sandviken org.nr. 785500-0530 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 utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-05.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åsen 33:23	1956-01-01	1957

#### 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 <sup>2</sup>
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	331
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 094
4	lokaler (hyresrätt)	253
3	garageplatser	45
<b>Totalt 37 objekt</b>		<b>1 723</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 16 st 2 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sandviken Åsen GA:5	G:A	717903-9990	2040 / 31982	Utfartsvägar och gång-och cykelväg

#### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Rauno Päiväniemi	Ordförande
Karl Göran Eriksson	Ledamot
Maria Sunding	Ledamot
Emil Johansson	Ledamot
Helena Högberg	Suppleant
Johannes Kuremyr	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dennis Lööf, Rauno Päiväniemi, Emil Johansson, Göran Eriksson, Helena Högberg och Johannes Kuremyr.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dennis Lööf, Rauno Päiväniemi, Göran Eriksson och Emil Johansson.

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

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25 . På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +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 2025-09-24, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Byte av takfönster
2021	Tvättmaskiner och torktumlare till tvättstugan
2022	Byte av fönster

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

Årtal	Åtgärd
2026	Installation av IMD
2026	Översyn av balkonger
2027	Fasader
2029	Trapphus och tvättstugor

## Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	142	183	106	127	208
Skuldsättning, kr/kvm	2 149	2 336	2 381	2 421	2 461
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 599	2 636	2 687	2 732	2 777
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	205	203	189	194	196
Årsavgifter, kr/kvm	1 093	1 093	1 093	1 026	1 031
Årsavgifter/totala intäkter, %	126	94	94	94	100
Totala intäkter, kr/kvm	717	740	1 028	970	739
Nettoomsättning, tkr	1 235	1 190	1 245	1 229	1 189
Resultat efter finansiella poster, tkr	66	117	-8	4	227
Soliditet, %	24	23	20	20	20

## 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	98 730	0	0	98 730
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 087 482	0	77 000	1 164 482
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 186 212</b>	<b>0</b>	<b>77 000</b>	<b>1 263 212</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-130 084	116 570	-77 000	-90 514
Årets resultat, kr	116 570	-116 570	66 026	66 026
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-13 514</b>	<b>0</b>	<b>-10 974</b>	<b>-24 488</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 172 698</b>	<b>0</b>	<b>66 026</b>	<b>1 238 724</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 77 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## Resultatdisposition

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

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 514
Årets resultat, kr	66 026
Reservation till underhållsfond, kr	-77 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-24 488</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-24 488</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	1 235 063	1 190 921
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 235 063</b>	<b>1 190 921</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-683 005	-596 572
Övriga externa kostnader	Not 4	-49 856	-59 430
Personalkostnader	Not 5	-96 855	-97 646
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-178 642	-178 642
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 008 358</b>	<b>-932 291</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>226 705</b>	<b>258 630</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		231	1 038
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 910	-143 099
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-160 679</b>	<b>-142 061</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>66 026</b>	<b>116 570</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>66 026</b>	<b>116 570</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>66 026</b>	<b>116 570</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	4 211 734	4 390 376
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>4 211 734</b>	<b>4 390 376</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>4 211 734</b>	<b>4 390 376</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 433	8 991
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	874 638	684 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	77 041	107 545
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>953 112</b>	<b>800 965</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>953 112</b>	<b>800 965</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>5 164 846</b>	<b>5 191 341</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	98 730	98 730
Fond för yttre underhåll	1 164 482	1 087 482
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>1 263 212</b>	<b>1 186 212</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-90 514	-130 084
Årets resultat	66 026	116 570
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-24 489</b>	<b>-13 514</b>

### Summa Eget kapital

**1 238 723** **1 172 698**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	2 272 056	2 361 372
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>2 272 056</b>	<b>2 361 372</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 431 042	1 397 836
Leverantörsskulder		17 266	35 887
Skatteskulder	Not 11	766	4 046
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	25 588	11 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	179 405	207 921
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>1 654 067</b>	<b>1 657 272</b>

### Summa Skulder

**3 926 123** **4 018 644**

### Summa Eget kapital och skulder

**5 164 846** **5 191 341**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	226 705	258 630
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	178 642	178 642
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>178 642</b>	<b>178 642</b>
Erhållen ränta	231	1 038
Erlagd ränta	-154 743	-146 844
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>250 835</b>	<b>291 467</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	38 001	45 298
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-42 578	-6 054
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-4 577</b>	<b>39 244</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>246 258</b>	<b>330 711</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-56 110	-72 610
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-56 110</b>	<b>-72 610</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>190 148</b>	<b>258 101</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>682 037</b>	<b>423 937</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>872 185</b>	<b>682 037</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 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:	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	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 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	1 034 076	1 034 076
	Årsavgifter lokaler	523 932	523 932
	Hyror lokaler	117 096	79 492
	Hyror garage och parkeringsplatser	28 800	26 100
	Hyror övrigt	157 128	0
	Övriga primära intäkter	6 459	6 905
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 867 491</b>	<b>1 670 505</b>
	Avgiftsbortfall	-523 932	-127 558
	Hysesbortfall	-108 496	-352 026
	<i>Summa</i>	<b>-632 428</b>	<b>-479 584</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 235 063</b>	<b>1 190 921</b>

I Årsavgift ingår värme, vatten, el. Föreningens bostadsrättslokaler är i eget förvar och hyrs ut, varvid intäkterna hamnar som hyror övrigt.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-89 786	-84 182
	Snö och halk-bekämpning	-26 791	-31 697
	Reparationer	-55 362	-6 539
	El	-220 153	-232 134
	Vatten	-134 781	-95 169
	Sophämtning	-33 005	-33 004
	Fastighetsförsäkring	-63 568	-55 319
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-23 860	-22 828
	Övriga driftkostnader	-35 700	-35 700
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-683 005</b>	<b>-596 572</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-5 844	-10 625
	Extern revision	-21 000	-19 125
	Medlemsavgifter	-17 000	-17 000
	Övriga förvaltningskostnader	-6 012	-12 680
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-49 856</b>	<b>-59 430</b>

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-21 250	-22 250
	Övriga arvoden	-59 514	-60 000
	Sociala avgifter	-16 091	-15 396
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-96 855</b>	<b>-97 646</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	-178 642	-178 642
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-178 642</b>	<b>-178 642</b>
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 545 530	6 545 530
	Ingående anskaffningsvärde mark	76 565	76 565
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>6 622 095</b>	<b>6 622 095</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 231 719	-2 053 077
	Årets avskrivningar	-178 642	-178 642
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-2 410 361</b>	<b>-2 231 719</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>4 211 734</b>	<b>4 390 376</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	3 428 000	3 336 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	729 000	777 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 178 000	970 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	267 000	214 000
	<i>Summa</i>	<b>5 602 000</b>	<b>5 297 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 082 000	4 082 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>4 082 000</b>	<b>4 082 000</b>

**Not 8 Övriga kortfristiga fordringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	872 185	682 037
Övriga fordringar	2 453	2 392
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>874 638</b>	<b>684 429</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 041	107 545
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>77 041</b>	<b>107 545</b>

**Not 10 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	5,11%	2027-09-30	933 784	10 152
Stadshypotek	4,95%	2028-12-01	254 972	2 888
Stadshypotek	4,95%	2028-12-01	270 616	2 912
Stadshypotek	3,64%	2026-12-30	910 250	33 000
Stadshypotek	4,33%	2026-06-01	495 088	5 656
Stadshypotek	4,49%	2028-06-01	420 144	4 800
Stadshypotek	4,37%	2027-06-01	418 244	4 952
			<b>3 703 098</b>	<b>64 360</b>

Långfristig del	2 272 056
Nästa års amortering av långfristig skuld	25 704
Lån som ska konverteras inom ett år	1 405 338
Kortfristig del	1 431 042
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	64 360
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	257 440
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,47%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 11 Skatteskulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder	766	4 046
<b>Summa Skatteskulder</b>	<b>766</b>	<b>4 046</b>

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	4 224	1 206
	Inre fond	10 375	10 375
	Övriga kortfristiga skulder	10 988	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>25 588</b>	<b>11 582</b>

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	88 921	117 373
	Upplupna räntekostnader	19 766	13 599
	Övriga upplupna kostnader	70 718	76 949
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>179 405</b>	<b>207 921</b>

#### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28

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 Torget i Kungsgården, org.nr. 785500-0530

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Torget i Kungsgården 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 Torget i Kungsgården 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

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Rauno Päiväniemi

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:25:11



### Maria Sunding

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:55:42



### Karl Göran Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:26:42



### Emil Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:24:38



### Helena Högberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:27:14



### Johanna Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 08:46:20



### Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:53:35



## Revisionsberättelse 2025

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

### Johanna Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 08:47:22



### Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:53:01



# 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.