



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Harren 16

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Harren 16 med säte i Luleå org.nr. 769636-9276 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 1993. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Harren 16	2019-03-01	1993
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	garageplatser	1 087
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 718
13	lägenheter (hyresrätt)	959
Totalt 155 objekt		6 764

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 18 st 1.5 rok, 23 st 2 rok, 8 st 2.5 rok, 27 st 3 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Katia Olsson	Ordförande	2024-08-13	
Lennart Bohlin	Ledamot	2024-05-20	
Lisbeth Larsson	Ledamot	2019-02-26	
Ann Strömshed	Ledamot	2023-06-19	
Mikael Strömshed	Ledamot	2019-04-10	
Robert Eklund	Ledamot	2022-07-10	
Erik Johansson	Ledamot	2020-03-27	
Devla Tomic	Suppleant	2024-05-20	2025-06-11
Ida Marcusson	Suppleant	2025-06-11	
Sebastian Porsberger	Suppleant	2023-06-19	2025-06-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Katia Olsson, Lennart Bohlin, Ann Strömshed och Ida Marcusson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisbeth Larsson, Mikael Strömshed, Robert Eklund och Katia Olsson.

Revisorer har varit: Elisabeth Ten Hoeve med Göran Hedberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Agneta Krohn Strömshed (sammankallande), Devla Tomic samt Hans Nordström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2025-09-04.

Under året har två lägenheter blivit vakanta, varav en har upplåtits som bostadsrätt och den andra kommer att upplåtas som bostadsrätt under 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Ombyggnad bastu, genomgång ventilation
2022	Två nya tvättmaskiner och ett nytt torkskåp
2023	Nya laddplatser i garage
2024	Byte fjärrvärmecentral
2025	Renovering samt byte av maskiner i tvättstugan på Skomakargatan 4 samt ny torktumlare på Timmermansgatan 3

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Belysning, lägenhetsdörrar, ventilation.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	121	165	211	170	180
Skuldsättning, kr/kvm	9 824	9 913	10 001	12 022	12 128
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 084	14 579	15 077	0	0
Räntekänslighet, %	18	20	23	0	0
Energikostnad, kr/kvm	160	156	144	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	767	740	686	610	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	65	63	60	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	824	804	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 539	5 403	5 088	4 706	4 727
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 635	-1 371	-923	-1 614	-1 609
Soliditet, %	50	50	49	49	48

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 600 072 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 121 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 5% fr o m 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.



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	73 161 693	0	919 206	74 080 899
Upplåtelseavgifter, kr	2 861 429	0	80 794	2 942 223
Underhållsfond, kr	361 144	0	-361 144	0
S:a bundet eget kapital, kr	76 384 266	0	638 856	77 023 122
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 473 986	-1 370 554	361 144	-7 483 397
Årets resultat, kr	-1 370 554	1 370 554	-1 635 381	-1 635 381
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 844 540	0	-1 274 237	-9 118 778
S:a eget kapital, kr	68 539 726	0	-635 381	67 904 344

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 136 000 kr samt ianspråktagande skett med 497 144 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	-7 844 540
Årets resultat, kr	-1 635 381
Reservation till underhållsfond, kr	-136 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	497 144
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 118 777

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 118 777

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 539 284	5 402 767
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 459	37 926
Summa Rörelseintäkter		5 571 742	5 440 693
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 247 637	-2 941 030
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 711	-231 656
Personalkostnader	Not 6	-152 739	-142 745
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 954 925	-2 000 593
Övriga rörelsekostnader		0	-161 943
Summa Rörelsekostnader		-5 556 011	-5 477 967
Rörelseresultat		15 731	-37 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	74 229	106 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 725 341	-1 439 705
Summa Finansiella poster		-1 651 112	-1 333 280
Resultat efter finansiella poster		-1 635 381	-1 370 554
Resultat före skatt		-1 635 381	-1 370 554
Årets resultat		-1 635 381	-1 370 554

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	128 330 004129 473 282
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		128 330 004129 473 282
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		128 330 504129 473 782

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		12 83736 889
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 400 4267 249 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	102 48693 845
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 515 7497 380 502
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 000 0000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 000 0000
Summa Omsättningstillgångar		7 515 7497 380 502
Summa Tillgångar		135 846 253136 854 284

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	77 023 122	76 023 122
Fond för yttre underhåll	0	361 144
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	77 023 122	76 384 266
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 483 397	-6 473 986
Årets resultat	-1 635 381	-1 370 554
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-9 118 778	-7 844 540
Summa Eget kapital	67 904 344	68 539 725

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1450 500 000	46 450 000
Övriga långfristiga skulder	2 500	2 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	50 502 500	46 452 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 950 000	20 600 000
Leverantörsskulder	563 401	361 897
Skatteskulder	9 383	52 807
Övriga kortfristiga skulder	5 562	228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15911 063	847 126
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	17 439 408	21 862 058
Summa Skulder	67 941 908	68 314 558
Summa Eget kapital och skulder	135 846 253	136 854 284



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	15 731	-37 274
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 954 925	2 000 593
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 954 925	2 000 593
Erhållen ränta	65 540	109 725
Erlagd ränta	-1 698 667	-1 378 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	337 529	694 261
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	61 866	252 012
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	200 676	173 421
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	262 543	425 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	600 072	1 119 693
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-811 647	-366 573
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-811 647	-366 573
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 000 000	3 068 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	-1 675 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	400 000	793 000
Årets kassaflöde	188 424	1 546 121
Likvida medel vid årets början	7 144 420	5 598 299
Likvida medel vid årets slut	7 332 845	7 144 420



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 placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 511 210	3 282 106
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	105 425	122 738
	Hyror bostäder	1 355 357	1 389 087
	Hyror garage och parkeringsplatser	695 753	659 200
	Hyror förbrukningsbaserad	2 515	673
	Hyror informationsöverföring	18 417	0
	Övriga primära intäkter	37 942	33 791
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 726 619	5 487 595
	Hyresbortfall	-187 335	-84 828
	<i>Summa</i>	-187 335	-84 828
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 539 284	5 402 767

I årsavgifter ingår värme, kall- och varmvatten, tv och bredband. Varje bostad har eget elavtal.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	5 667	0
	Övriga sekundära intäkter	26 792	37 926
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	32 459	37 926



Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-610 664	-563 429
	Snö och halk-bekämpning	-27 093	-21 413
	Reparationer	-253 968	-268 799
	Planerat underhåll	-498 492	-324 655
	Försäkringsskador	-139 330	-97 628
	El	-221 022	-205 214
	Uppvärmning	-495 841	-491 246
	Vatten	-366 154	-357 734
	Sophämtning	-142 886	-122 153
	Fastighetsförsäkring	-92 774	-112 295
	Kabel-TV och bredband	-206 863	-194 632
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-176 920	-171 000
	Övriga driftkostnader	-15 629	-10 833
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 247 637	-2 941 030

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-36 544	-30 233
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 833	-7 974
	Administrationskostnader	-73 867	-18 182
	Extern revision	-23 900	-14 425
	Konsultkostnader	-15 000	-90 000
	Medlemsavgifter	-32 265	-31 988
	Föreningsverksamhet	-8 405	-16 490
	Övriga förvaltningskostnader	-1 897	-22 365
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-200 711	-231 656

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-123 600	-111 100
	Revisionsarvode	-4 000	-6 250
	Sociala avgifter	-25 139	-25 395
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-152 739	-142 745

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 954 925	-2 000 593
----------------------------	------------	------------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 954 925	-2 000 593
--	-------------------	-------------------

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter placeringar	71 366	104 467
---------------------------	--------	---------

Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 863	1 958
--	-------	-------

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	74 229	106 425
---	---------------	----------------

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 724 561	-1 438 034
--	------------	------------

Övriga räntekostnader	-780	-1 671
-----------------------	------	--------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 725 341	-1 439 705
---	-------------------	-------------------

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	106 122 035	105 804 720
	Ingående anskaffningsvärde mark	36 641 430	36 641 430
	Årets investeringar	811 647	528 516
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-211 200
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	143 575 112	142 763 466
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 290 183	-11 338 848
	Årets avskrivningar	-1 954 925	-2 000 593
	Återförda avskrivningar	0	49 257
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 245 109	-13 290 184
	<i>Utgående redovisat värde</i>	128 330 004	129 473 282
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 038 000	3 245 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	120 038 000	123 245 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	70 500 000	70 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	70 500 000	70 500 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 332 845	7 144 420
	Övriga fordringar	67 581	105 348
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 400 426	7 249 768
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	31 066	30 641
	Upplupna ränteintäkter	8 689	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 731	63 204
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	102 486	93 845

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	5 000 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 000 000	0

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank 980-0368	1,65%	2027-02-25	10 500 000	0
Swedbank 980-0368	1,85%	2026-02-25	15 950 000	600 000
Swedbank 980-0368	3,62%	2027-02-25	20 000 000	0
Swedbank 980-0368	2,85%	2028-02-25	20 000 000	0
			66 450 000	600 000

Långfristig del	50 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 950 000
Kortfristig del	15 950 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,65%
Finns swap-avtal	Nej

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	480 141	467 972
Upplupna räntekostnader	136 958	110 284
Övriga upplupna kostnader	293 964	268 870
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	911 063	847 126

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20.

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 Bostadsrättsförening Harren 16, org.nr. 769636-9276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Harren 16 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 Harren 16 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth Ten Hoeve
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Harren 16 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Katia Olsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:01:20



Lisbeth Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:14:20



Mikael Strömshed

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:45:14



Lennart Bohlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 11:15:49



Ann Strömshed

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:15:02



Robert Eklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 07:29:43



Erik Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:55:49



Elisabeth Ten Hoeve

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 09:43:04



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:50:19



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Harren 16 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Elisabeth Ten Hoeve

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 09:42:16



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:46:30



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.