



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Olofgården i Sundsvall

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Olofsgården med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2481 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

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

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Tegen 1         | 1968-08-01    | 1961                 |
| 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 (hyresrätt)                   | 1 014                    |
| 1                 | garageplatser                         | 18                       |
| 105               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6 032                    |
| 75                | p-platser                             | 0                        |
| 19                | förråd                                | 108                      |
| Totalt 208 objekt |                                       | 7 172                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 25 st 2 rok, 48 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll       |
|---------------------|------------|
| Magnus Isaksson     | Ordförande |
| Eston Skalk         | Ledamot    |
| Mats Granat         | Ledamot    |
| Stefan Andersson    | Ledamot    |
| Sara Svensson       | Ledamot    |
| Tina Enheim Jonsson | Ledamot    |
| Henrik Nordin       | Ledamot    |

Agnes Pettersson avgick 1 september.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eston Skalk, Mats Granat och Henrik Nordin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Andersson, Tina Enheim Jonsson, Magnus Isaksson och Henrik Nordin.

Revisorer har varit: Föreningen har gett HSB uppdraget att beställa utökad revision av Borevision..

Valberedning har varit: Gudrun Nettelvik och Hans Åke Högström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2025-09-30, varvid planen uppdaterades.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Boulespel har under året anordnats av boende själva. Styrelsen har genomfört grillning med boule och kubbspel med avtackning av avgående styrelsemedlemmar samt trivselkväll med jultema. Det har erbjudits en HLR kurs på plats för de boende.

Leverantörsavtal

Styrelsen har tecknat avtal med Simons trädgård för klippning av buskar och häckar samt Castor för fastighetsskötsel. HSB har fortsatt skött den ekonomiska administrationen och förvaltningen. Städning av trapphus, korridorer och gemensamma ytor sköts fortsatt av StädZon.

Hyreslokaler

Styrelsen har tecknat 3 nya hyresavtal.  
Delar av lokalen som vårdcentralens hyrde är fortfarande outhyrd sedan de flyttade ut hösten 2024. Styrelsen har anlitat

en mäklare för att hitta nya hyresgäster. Så länge lokerna står outhyrd blir det minskade hyreintäkter för föreningen.

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har ersatt de äldre motorvärmare mot modernare modell för både elbilsladdning och motorvärmare.

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

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                                                                                                |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020  | Föreningen har bistått med bygglovsansökning och tillståndsansökningar i samband med att befintlig hyresgäst tecknat kontrakt för en ytterligare lokal och renoverat densamme                         |
| 2020  | Takbesiktning och lagning av läckande stuprör, renovering av sprickor i grunden                                                                                                                       |
| 2021  | Spolning och filmning av avloppsstammar. En liten läcka åtgärdades. Filmningen visade att befintliga stammar är i ok skick för sin ålder och att inte några åtgärder behöver göras den närmaste tiden |
| 2021  | Lagning av spricka ovan entrédörr på norra sidan                                                                                                                                                      |
| 2021  | Målning/uppfräschning av föreningslokalen                                                                                                                                                             |
| 2022  | Installerat sammankopplade brandvarnare på vind och trapphus                                                                                                                                          |
| 2022  | Renoverat och fräschat upp en av föreningens lokaler åt befintlig hyresgäst som utökat de lokaler de hyr av oss                                                                                       |
| 2023  | Nya ståldörrar till förrådsutrymmen i källaren, två skyddsrum samt uthyrningsförråd.                                                                                                                  |
| 2023  | Installation av nytt "taggsystem", porttelefoner för entrédörrar och bokningstavlor till gemensamma utrymmen.                                                                                         |
| 2023  | Renovering av tvättstugor inklusive inköp av nya maskiner                                                                                                                                             |
| 2023  | Uppdatering av el från 1-fas till 3-fas till samtliga lägenheter, enligt bifallen motion                                                                                                              |
| 2023  | Inköp av hjärtstartare                                                                                                                                                                                |
| 2024  | Färdigställande av relax och övernattningsrum                                                                                                                                                         |
| 2024  | Målning av parkeringsrutor                                                                                                                                                                            |
| 2024  | Renovering och anpassning av hyreslokaler                                                                                                                                                             |
| 2024  | Kontroll av byggnadens tak                                                                                                                                                                            |
| 2024  | Passersystem                                                                                                                                                                                          |
| 2025  | Ersatt de äldre motorvärmarna mot modernare modell för både elbilsladdning och motorvärmare. Elförbrukningen mäts individuellt.                                                                       |

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

| Årtal | Åtgärd                                                    |
|-------|-----------------------------------------------------------|
| 2026  | Renovering av byggnadens tak.                             |
| 2026  | Markförbättringar huset mot söder samt målning av sockel. |
| 2026  | Kontroll av byggnadens stammar & avloppsledningar         |

Kostnaden för takrenovering beräknas uppgå till ca 2 500 000 kr. Detta finansieras via egna medel och banklån.

## Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 127.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 124   | 175   | 226   | 268   | 197   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 96    | 191   | 272   | 317   | 430   |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 114   | 230   | 326   | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 0     | 0     | 0     | 1     | 1     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 222   | 217   | 200   | 182   | 182   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 759   | 715   | 685   | 685   | 685   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 87    | 78    | 72    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 735   | 762   | 714   | 801   | 753   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 240 | 5 528 | 5 703 | 5 776 | 5 434 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 110   | 546   | 869   | 1 384 | 790   |
| Soliditet, %                           | 89    | 85    | 82    | 80    | 75    |

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 233 085                    | 0                                                                      | 0                         | 233 085                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 7 052 102                  | 0                                                                      | 141 886                   | 7 193 987                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>7 285 187</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>141 886</b>            | <b>7 427 072</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 9 563 881                  | 545 678                                                                | -141 886                  | 9 967 672                  |
| Årets resultat, kr                    | 545 678                    | -545 678                                                               | 109 668                   | 109 668                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>10 109 559</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-32 218</b>            | <b>10 077 340</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>17 394 746</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>109 668</b>            | <b>17 504 412</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 160 000 kr samt ianspråktagande skett med 18 114 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 | 10 109 558        |
| Årets resultat, kr                                  | 109 668           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -160 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 18 114            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>10 077 340</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>10 077 340</b> |

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

| Resultaträkning                                                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 |            | 2024-01-01<br>2024-12-31 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|--|
|                                                                             |                          |            |                          |  |
| Rörelseintäkter                                                             |                          |            |                          |  |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2                    | 5 240 216  | 5 523 584                |  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |                          | 33 780     | 4 529                    |  |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |                          | 5 273 996  | 5 528 113                |  |
| Rörelsekostnader                                                            |                          |            |                          |  |
| Driftskostnader                                                             | Not 3                    | -3 967 723 | -3 848 446               |  |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4                    | -164 957   | -204 479                 |  |
| Personalkostnader                                                           | Not 5                    | -302 352   | -274 501                 |  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6                    | -757 960   | -692 488                 |  |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |                          | -5 192 991 | -5 019 914               |  |
| Rörelseresultat                                                             |                          | 81 004     | 508 199                  |  |
| Finansiella poster                                                          |                          |            |                          |  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |                          | 63 418     | 115 457                  |  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |                          | -34 754    | -77 978                  |  |
| Summa Finansiella poster                                                    |                          | 28 664     | 37 479                   |  |
| Resultat efter finansiella poster                                           |                          | 109 668    | 545 678                  |  |
| Resultat före skatt                                                         |                          | 109 668    | 545 678                  |  |
| Årets resultat                                                              |                          | 109 668    | 545 678                  |  |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |       |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 7 | 14 675 936        | 14 961 927        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 8 | 560 728           | 604 996           |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9 | 43 267            | 0                 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |       | <b>15 279 931</b> | <b>15 566 923</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |       | <b>15 279 931</b> | <b>15 566 923</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 1 914             | 1 745             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 1 004 539         | 727 864           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 962 191           | 477 436           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>1 968 645</b>  | <b>1 207 045</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 12 | 1 880 000         | 0                 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>1 880 000</b>  | <b>0</b>          |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 591 144           | 3 593 408         |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>591 144</b>    | <b>3 593 408</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>4 439 788</b>  | <b>4 800 452</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>19 719 719</b> | <b>20 367 375</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |  |                   |                   |
| Medlemsinsatser                  |  | 233 085           | 233 085           |
| Fond för yttre underhåll         |  | 7 193 987         | 7 052 102         |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> |  | <b>7 427 072</b>  | <b>7 285 187</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |  |                   |                   |
| Balanserat resultat              |  | 9 967 672         | 9 563 881         |
| Årets resultat                   |  | 109 668           | 545 678           |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  |  | <b>10 077 340</b> | <b>10 109 558</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>        |  | <b>17 504 413</b> | <b>17 394 745</b> |

Skulder

|                                                 |        |                  |                  |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                  |                  |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 690 064          | 1 385 944        |
| Leverantörsskulder                              |        | 286 261          | 333 296          |
| Skatteskulder                                   | Not 15 | 16 162           | 3 282            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 562 980          | 588 172          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 659 839          | 661 937          |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>2 215 306</b> | <b>2 972 630</b> |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>2 215 306</b> | <b>2 972 630</b> |

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b> |  | <b>19 719 719</b> | <b>20 367 375</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                              |                   |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                   |                  |
| Rörelseresultat                                                              | 81 004            | 508 199          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |                   |                  |
| Avskrivningar                                                                | 757 960           | 692 488          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | <b>757 960</b>    | <b>692 488</b>   |
| Erhållen ränta                                                               | 18 156            | 115 457          |
| Erlagd ränta                                                                 | -40 541           | -83 008          |
|                                                                              |                   |                  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | <b>816 580</b>    | <b>1 233 135</b> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |                   |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -620 720          | -36 022          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -55 657           | -161 703         |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | <b>-676 378</b>   | <b>-197 725</b>  |
|                                                                              |                   |                  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | <b>140 202</b>    | <b>1 035 410</b> |
|                                                                              |                   |                  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |                   |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | -470 968          | -622 154         |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | <b>-470 968</b>   | <b>-622 154</b>  |
|                                                                              |                   |                  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                   |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -695 880          | -579 500         |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | <b>-695 880</b>   | <b>-579 500</b>  |
|                                                                              |                   |                  |
| Årets kassaflöde                                                             | <b>-1 026 646</b> | <b>-166 243</b>  |
| Likvida medel vid årets början                                               | <b>4 258 895</b>  | <b>4 425 139</b> |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | <b>3 232 249</b>  | <b>4 258 895</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

**Regelverk för årsredovisningar**

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**Beskattning**

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

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

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

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                  |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 4 422 372                | 4 191 948                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 156 225                  | 121 070                  |
|       | Hyror lokaler                            | 577 890                  | 989 391                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser       | 147 340                  | 143 568                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                | 8 190                    | 54 854                   |
|       | Hyror övrigt                             | 23 760                   | 23 760                   |
|       | Övriga primära intäkter                  | 52 877                   | 67 281                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>5 388 654</b>         | <b>5 591 872</b>         |
|       | Hysesbortfall                            | -148 438                 | -68 288                  |
|       | <i>Summa</i>                             | <b>-148 438</b>          | <b>-68 288</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>5 240 216</b>         | <b>5 523 584</b>         |

I årsavgift ingår värme, vatten, TV och bredband.

| Not 3 | Driftskostnader                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -707 801                 | -654 583                 |
|       | Snö och halk-bekämpning              | -108 350                 | -213 776                 |
|       | Reparationer                         | -667 351                 | -509 667                 |
|       | Planerat underhåll                   | -18 114                  | -30 850                  |
|       | Försäkringsskador                    | -3 176                   | -5 110                   |
|       | El                                   | -285 210                 | -344 760                 |
|       | Uppvärmning                          | -852 384                 | -821 340                 |
|       | Vatten                               | -452 711                 | -409 121                 |
|       | Sophämtning                          | -154 042                 | -163 330                 |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -264 910                 | -240 844                 |
|       | Kabel-TV och bredband                | -251 107                 | -251 112                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -174 650                 | -161 770                 |
|       | Övriga driftkostnader                | -27 918                  | -42 183                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-3 967 723</b>        | <b>-3 848 446</b>        |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

| Not 4 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -4 000                   | 0                        |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -1 266                   | 0                        |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -26 416                  | -31 730                  |
|       | Extern revision                                                                          | -26 462                  | -15 718                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -59 058                  | -88 144                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -39 500                  | -39 500                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -3 278                   | -13 125                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -4 978                   | -16 262                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-164 957</b>          | <b>-204 479</b>          |
| Not 5 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -235 200                 | -218 279                 |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -8 000                   | 0                        |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -59 152                  | -56 222                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-302 352</b>          | <b>-274 501</b>          |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -585 929                 | -508 896                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -127 763                 | -139 324                 |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -44 268                  | -44 268                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-757 960</b>          | <b>-692 488</b>          |

| Not 7 | Byggnader och mark                           | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 23 799 745         | 22 383 522         |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 194 750            | 194 750            |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  | 4 214 930          | 4 214 930          |
|       | Årets investering laddstolpar (2025)         | 427 701            | 1 416 223          |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>28 637 126</b>  | <b>28 209 425</b>  |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                       | -13 247 498        | -12 599 278        |
|       | Årets avskrivningar                          | -713 692           | -648 220           |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-13 961 190</b> | <b>-13 247 498</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>14 675 936</b>  | <b>14 961 927</b>  |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 31 000 000         | 30 000 000         |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 3 917 000          | 3 729 000          |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 9 000 000          | 6 800 000          |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 1 548 000          | 1 408 000          |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>45 465 000</b>  | <b>41 937 000</b>  |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|       | Fastighetsinteckning                         | 11 266 000         | 11 266 000         |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                  | 0                  |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>11 266 000</b>  | <b>11 266 000</b>  |
| Not 8 | Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde                   | 664 020            | 664 020            |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>664 020</b>     | <b>664 020</b>     |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                       | -59 024            | -14 756            |
|       | Årets avskrivningar                          | -44 268            | -44 268            |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-103 292</b>    | <b>-59 024</b>     |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>560 728</b>     | <b>604 996</b>     |

| Not 9  | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                  |                  |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 0                | 794 069          |
|        | Årets investering pågående tak (2025)                                 | 470 968          | 23 198           |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -427 701         | -817 267         |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>43 267</b>    | <b>0</b>         |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 761 105          | 665 488          |
|        | Övriga fordringar                                                     | 243 434          | 62 376           |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>1 004 539</b> | <b>727 864</b>   |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                  |                  |
|        | Upplupna ränteintäkter                                                | 45 262           | 0                |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 916 929          | 477 436          |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>962 191</b>   | <b>477 436</b>   |
| Not 12 | Övriga kortfristiga placeringar                                       | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                                |                  |                  |
|        | Placeringar HSB                                                       | 580 000          | 0                |
|        | Placering SBAB                                                        | 1 300 000        | 0                |
|        | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>                          | <b>1 880 000</b> | <b>0</b>         |
| Not 13 | Kassa och bank                                                        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                                 |                  |                  |
|        | SBAB                                                                  | 564 913          | 3 567 256        |
|        | Nordea                                                                | 26 231           | 26 152           |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                                           | <b>591 144</b>   | <b>3 593 408</b> |

**Not 14    Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut    2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i>                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>  | <i>Nästa års amortering</i> |
|-------------------------------------------|------------------|-------------------|----------------|-----------------------------|
| Nordea                                    | 2,84%            | 2026-01-30        | 690 064        | 446 000                     |
|                                           |                  |                   | <b>690 064</b> | <b>446 000</b>              |
| Nästa års amortering av långfristig skuld |                  |                   | 0              |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år       |                  |                   | 690 064        |                             |
| Kortfristig del                           |                  |                   | 690 064        |                             |

**Not 15    Skatteskulder    2025-12-31    2024-12-31**

|                            |               |              |
|----------------------------|---------------|--------------|
| <i>Skatteskulder</i>       |               |              |
| Skatteskulder              | 16 162        | 3 282        |
| <i>Summa Skatteskulder</i> | <b>16 162</b> | <b>3 282</b> |

**Not 16    Övriga kortfristiga skulder    2025-12-31    2024-12-31**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |                |                |
| Depositioner                | -5 453         | -5 453         |
| Inre fond                   | 551 011        | 580 777        |
| Övriga kortfristiga skulder | 17 423         | 12 848         |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>562 980</b> | <b>588 172</b> |

**Not 17    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    2025-12-31    2024-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 445 277        | 423 908        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 3 371          | 9 158          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 211 191        | 228 871        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>659 839</b> | <b>661 937</b> |

**Not 18    Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-05

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 Olofsgården i Sundsvall, org.nr. 789200-2481

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Olofsgården i Sundsvall för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Olofsgården i Sundsvall för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Magnus Isaksson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 12:07:55



### Stefan Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 08:00:12



### Mats Granat

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 10:35:42



### Eston Skalke

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 08:00:14



### Tina Enheim Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 08:06:04



### Sara Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 09:25:09



### Henrik Nordin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 01:27:05



### Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 22:24:59



## Revisionsberättelse 2025

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

### Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 22:24:38



# 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.