



Årsredovisning 2025

HSB brf Högbo i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Högbo i Sundsvall med säte i Sundsvall org.nr. 789200-2762 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-18.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kondoren 1	1952-12-03	1950
Uven 13	1952-12-03	1950

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 106
64	p-platser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	210
1	förråd	18

Totalt 142 objekt **4 334**

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 45 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Bengtsson	Ordförande
Björn Broberg	Ledamot
Denny Kayborn	Ledamot, utsedd av HSB
Patrik Wågström	Ledamot
Jennie Olofsson	Ledamot
Gessica Aguirre	Ledamot
Pernilla Persson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pernilla Persson, Peter Bengtsson, Patrik Wågström, Gessica Aguirre och Björn Broberg.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Broberg, Peter Bengtsson, Patrik Wågström och Jennie Olofsson.

Revisorer har varit: Kurt Östman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,9%.

En förändring av årsavgiften med +2,9% 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 löpande under året. Underhållsplanen uppdaterades 2025-09-01.

Vi har planterat två nya träd på baksidan Sveavägen 33
Ett nytt staket är monterat framför balkongerna mellan Sveavägen 18 till 26
Eldragningen i huset alla gemensamma utrymmen är besiktigade och alla brister är åtgärdade

Större åtgärder från 2003 fram till 2018

Nya fönster i lägenheterna, alla tak har profilplåt inte tegelpannor, nya kulvertar mellan husen som leder kallvatten, varmvatten och värme. Vi har stamreoverat köken samt byggt nya avloppsledningar i dom gamla rören under husen. Trapphusen har målats, installation av gemensam el och ombyggnad av kallvatten för att spara pengar åt både boende och föreningen. Parkeringarna har utökats med mer än tjugo nya platser. Låssystemet har bytts ut i hela föreningen till ett mer elektroniskt system. Vi har

digitaliserat sättet att boka allt från övernattningsrum till tvättstugor där vi använder taggar.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts

Byte av lägenhetsdörrar, postboxar har tillkommit och entréportar har bytts ut. Byte av samtliga fönster i källarna. Alla tvättmaskiner i tvättstugorna har under dom senaste bytts ut mot nya maskiner.

Under 2022 har uppstart av projekt balkongbyte från mindre balkong utan inglasning till större med inglasning, start januari 2023 klart september 2023

Byte samt injustering av stamventiler i samtliga hus i föreningens värmesystem, start augusti 2023 slutfört oktober 2023

Under 2024 har följande utförts installation av elbilsladdning, 6 platser på nedre området utanför Sveavägen 22 platserna 58 - 63.

2024 Byte av samtliga yttre källardörrar som angränsar till yttre källartrappor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren.

Årtal	Åtgärd
2026	I samband med elkartläggningen/besiktningen så startade projektering solceller på två av taken.
2026	Fortsatt planering av fler laddplatser på övre parkeringen närmast till höger baksidan om Sveavägen 27

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 15 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	218	232	207	196	234
Skuldsättning, kr/kvm	3 800	3 879	3 974	4 036	860
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 815	3 895	4 177	0	0
Räntekänslighet, %	4	3	4	5	1
Energikostnad, kr/kvm	316	311	302	290	264
Årsavgifter, kr/kvm	1 189	1 146	1 069	871	863
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	97	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 232	1 178	1 058	939	917
Nettoomsättning, tkr	5 341	5 104	4 566	4 069	3 960
Resultat efter finansiella poster, tkr	73	124	50	312	428
Soliditet, %	23	23	22	19	49

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	94 750	0	0	94 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 065 329	0	253 000	4 318 329
S:a bundet eget kapital, kr	4 160 079	0	253 000	4 413 079
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 021 275	124 278	-253 000	892 553
Årets resultat, kr	124 278	-124 278	72 839	72 839
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 145 553	0	-180 161	965 392
S:a eget kapital, kr	5 305 632	0	72 839	5 378 471

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 253 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 145 553
Årets resultat, kr	72 839
Reservation till underhållsfond, kr	-253 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	965 392

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	965 392
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 340 636	5 089 659
Övriga rörelseintäkter		0	14 025
Summa Rörelseintäkter		5 340 636	5 103 684
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 551 513	-3 266 183
Övriga externa kostnader	Not 4	-100 595	-90 142
Personalkostnader	Not 5	-178 663	-174 888
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-871 578	-880 891
Summa Rörelsekostnader		-4 702 349	-4 412 105
Rörelseresultat		638 287	691 579
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 430	45 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-595 878	-612 449
Summa Finansiella poster		-565 448	-567 301
Resultat efter finansiella poster		72 839	124 278
Resultat före skatt		72 839	124 278
Årets resultat		72 839	124 278



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	19 954 471	20 893 424
Summa Materiella anläggningstillgångar		19 954 471	20 893 424
Summa Anläggningstillgångar		19 954 471	20 893 424

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 804	35 924
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	722 363	756 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	330 532	302 178
Summa Kortfristiga fordringar		1 057 699	1 094 214

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	2 142 778	1 442 778
Summa Kassa och bank		2 142 778	1 442 778
Summa Omsättningstillgångar		3 200 477	2 536 992

Summa Tillgångar		23 154 948	23 430 416
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	94 750	94 750
Fond för yttre underhåll	4 318 329	4 065 329
Summa Bundet eget kapital	4 413 079	4 160 079

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	892 553	1 021 275
Årets resultat	72 839	124 278
Summa Fritt eget kapital	965 392	1 145 553

Summa Eget kapital	5 378 471	5 305 632
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	15 052 500	10 372 500
Summa Långfristiga skulder		15 052 500	10 372 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 415 000	6 440 000
Leverantörsskulder		311 520	296 528
Skatteskulder		11 293	14 292
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	399 619	416 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	586 545	584 570
Summa Kortfristiga skulder		2 723 977	7 752 284

Summa Skulder		17 776 477	18 124 784
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		23 154 948	23 430 416
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	638 287	691 579
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	871 578	880 891
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	871 578	880 891
Erhållen ränta	4 179	45 148
Erlagd ränta	-588 049	-612 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	925 995	1 005 010
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	54 095	-70 003
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-11 136	-188 255
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	42 959	-258 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten	968 954	746 752
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	67 375	-137 420
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	67 375	-137 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-345 000	-340 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-345 000	-340 000
Årets kassaflöde	691 329	269 332
Likvida medel vid årets början	2 152 151	1 882 819
Likvida medel vid årets slut	2 843 479	2 152 151



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:	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.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 347 084	4 183 944
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	188 521	212 019
	Årsavgifter lokaler	102 012	98 173
	Årsavgifter övrigt	495 000	450 000
	Hyror lokaler	11 736	14 536
	Hyror garage och parkeringsplatser	173 760	130 560
	Hyror förbrukningsbaserad	11 409	663
	Övriga primära intäkter	30 064	14 895
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 359 586	5 104 790
	Hyresbortfall	-18 950	-15 131
	<i>Summa</i>	-18 950	-15 131
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 340 636	5 089 659

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-860 025	-750 210
	Snö och halk-bekämpning	-68 077	-89 168
	Reparationer	-621 083	-496 782
	Försäkringsskador	-15 676	-19 611
	El	-332 047	-358 743
	Uppvärmning	-713 531	-710 947
	Vatten	-323 558	-276 025
	Sophämtning	-183 866	-172 887
	Fastighetsförsäkring	-48 494	-44 461
	Kabel-TV och bredband	-209 385	-209 385
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-142 740	-135 400
	Övriga driftkostnader	-33 031	-2 563
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 551 513	-3 266 183

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-34 520	-27 238
	Extern revision	-14 375	-16 500
	Konsultkostnader	-3 400	-3 938
	Medlemsavgifter	-31 100	-31 100
	Föreningsverksamhet	-3 376	-3 757
	Övriga förvaltningskostnader	-13 823	-7 610
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-100 595	-90 142
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-125 840	-123 940
	Revisionsarvode	-11 449	-10 500
	Övriga arvoden	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-36 374	-35 448
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-178 663	-174 888
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-789 053	-807 386
	Avskrivning på markanläggning	-82 525	-73 506
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-871 578	-880 891

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 697 313	31 697 313
	Ingående anskaffningsvärde mark	115 200	115 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 558 033	1 420 613
	Årets investeringar	0	137 420
	Årets försäljn/utrangering Bidrag NV laddstolpar	-67 375	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	33 303 171	33 370 546
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 477 122	-11 596 230
	Årets avskrivningar	-871 578	-880 891
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 348 700	-12 477 122
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 954 471	20 893 424
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	966 000	937 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 400 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	378 000	378 000
	<i>Summa</i>	50 744 000	45 715 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	17 618 000	17 618 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 618 000	17 618 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	700 701	709 372
	Övriga fordringar	21 662	46 739
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	722 363	756 111
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	26 251	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	304 281	302 178
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	330 532	302 178

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

2 142 778

1 442 778

*Summa Kassa och bank***2 142 778****1 442 778**

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek

2,99%

2029-10-30

1 770 000

60 000

Stadshypotek

2,88%

2028-09-30

4 325 000

100 000

Stadshypotek

4,16%

2030-09-30

4 870 000

40 000

Stadshypotek

4,19%

2027-09-30

4 337 500

50 000

Stadshypotek

0,93%

2026-07-30

1 165 000

170 000

16 467 500**420 000**

Långfristig del

15 052 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

250 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 165 000

Kortfristig del

1 415 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

420 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 680 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,48%

Finns swap-avtal

Nej

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

Övriga skulder

Depositioner

-12 581

-12 581

Momsskuld

12 226

0

Inre fond

382 365

413 631

Övriga kortfristiga skulder

17 609

15 845

*Summa Övriga skulder***399 619****416 895**

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

386 773

412 249

Upplupna räntekostnader

10 606

2 777

Övriga upplupna kostnader

189 166

169 544

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***586 545****584 570**

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

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 Högbo i Sundsvall, org.nr. 789200-2762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Högbo i Sundsvall 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Högbo i Sundsvall 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kurt Östman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Peter Bengtsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:03:41



Patrik Wågström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:12:20



**Gessica Sandra Aguirre
Plasencia**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:52:27



Denny Kayborn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:04:57



Björn Broberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:51:45



Jennie Olofsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:41:23



Pernilla Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:29:29



Kurt Lennart Östman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 13:25:03



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:15:14



Revisionsberättelse 2025

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

Kurt Lennart Östman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 13:28:21



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:14:36



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.