



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Brf 122 Ullevi i Bålsta



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 122 Ullevi i Bålsta med säte i Bålsta org.nr. 716401-2689 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Håbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bålsta 1:606	1982-09-07	1982

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 625
18	p-platser	0
26	p-platser med motorvärmare	0
3	lokaler (hyresrätt)	73
10	garageplatser	120
Totalt 117 objekt		3 818

Föreningens lägenheter fördelas på: 51 st 2 rok, 9 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva Horneij	Ordförande
Mikael Johansson	Ledamot
Anita Qvist	Ledamot
Ulrika Fransson	Ledamot
Jonas Månsson	Ledamot
Dennis Jansson	Ledamot
Tomas Ödqvist	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dennis Jansson, Anita Qvist, Jonas Månsson och Ulrika Fransson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Horneij, Mikael Johansson, Anita Qvist och Ulrika Fransson.

Revisorer har varit: Catharina Engelkes vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 120 916 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 513 092 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%. En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-04-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 8 359 217 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 33 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 42 421 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-09-26.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Byte av hissar
2017	Nya kärlskåp för sopsortering
2018	Fönsterbyte
2018	Byte av låssystem
2018	Byte av lägenhetsdörrar
2019	Byte av fönster
2019	Ny lekplatsutrustning

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	166	26	-30	54	217
Skuldsättning, kr/kvm	1 846	1 895	1 944	1 993	2 042
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 944	1 996	2 048	2 099	2 151
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	281	283	264	270	239
Årsavgifter, kr/kvm	1 016	882	800	793	886
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 015	890	811	799	892
Nettoomsättning, tkr	3 873	3 393	3 095	3 052	3 395
Resultat efter finansiella poster, tkr	121	-557	-802	-657	92
Soliditet, %	53	51	52	54	55

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

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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	791 400	0	0	791 400
Underhållsfond, kr	8 557 487	0	-198 270	8 359 217
S:a bundet eget kapital, kr	9 348 887	0	-198 270	9 150 617
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-275 604	-556 674	198 270	-634 008
Årets resultat, kr	-556 674	556 674	120 916	120 916
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-832 278	0	319 186	-513 092
S:a eget kapital, kr	8 516 609	0	120 916	8 637 525

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 188 849 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har det noterats att det enligt föreningens stadgar är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden gjorts. Styrelsen har beslutat att reservera 33 000 kr till underhållsfondensamt ianspråkta 42 421 kr ur underhållsfonden för 2025.

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	-832 278
Årets resultat, kr	120 916
Reservation till underhållsfond, kr	-33 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	231 270
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-513 092

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-513 092
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 872 961	3 392 675
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 250	5 312
Summa Rörelseintäkter		3 874 211	3 397 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 717 671	-2 924 365
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 893	-86 331
Personalkostnader	Not 6	-294 096	-258 740
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-468 762	-468 762
Summa Rörelsekostnader		-3 530 422	-3 738 197
Rörelseresultat		343 790	-340 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	590	542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 463	-217 005
Summa Finansiella poster		-222 873	-216 464
Resultat efter finansiella poster		120 916	-556 674
Resultat före skatt		120 916	-556 674
Årets resultat		120 916	-556 674



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	15 099 500	15 525 144
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	153 135	196 253
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 252 635	15 721 397
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		15 253 135	15 721 897

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		68 231	9 299
Övriga kortfristiga fordringar		1 019 834	752 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	77 230	76 440
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 165 296	837 741
Summa Omsättningstillgångar		1 165 296	837 741
Summa Tillgångar		16 418 431	16 559 638



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	791 400	791 400
Fond för yttre underhåll	8 359 217	8 557 487
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	9 150 617	9 348 887

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-634 008	-275 604
Årets resultat	120 916	-556 674
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-513 092	-832 278

Summa Eget kapital	8 637 525	8 516 609
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 048 506	7 235 846
Leverantörsskulder		253 940	272 302
Skatteskulder		12 076	5 856
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	65 802	63 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	400 581	465 596
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		7 780 905	8 043 029

Summa Skulder		7 780 905	8 043 029
----------------------	--	------------------	------------------

Summa Eget kapital och skulder		16 418 431	16 559 638
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	343 790	-340 210
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	468 762	468 762
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	468 762	468 762
Erhållen ränta	590	13 577
Erlagd ränta	-231 258	-207 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	581 883	-65 299
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-72 927	-18 651
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-66 989	-41 398
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-139 915	-60 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten	441 968	-125 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-187 340	-187 340
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-187 340	-187 340
Årets kassaflöde	254 628	-312 688
Likvida medel vid årets början	735 618	1 048 306
Likvida medel vid årets slut	990 246	735 618



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 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	12 781 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 682 836	3 195 738
	Hyror lokaler	32 700	32 700
	Hyror garage och parkeringsplatser	149 500	155 850
	Övriga primära intäkter	13 775	17 087
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 878 811	3 401 375
	Hysesbortfall	-5 850	-8 700
	<i>Summa</i>	-5 850	-8 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 872 961	3 392 675

I avgiften ingår värme, vatten och TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 250	5 312
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 250	5 312

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-867 915	-806 234
	Snö och halk-bekämpning	-13 850	-12 075
	Reparationer	-227 336	-353 670
	Planerat underhåll	-42 421	-188 849
	El	-271 826	-257 873
	Uppvärmning	-466 484	-468 516
	Vatten	-336 418	-352 682
	Sophämtning	-117 571	-119 099
	Fastighetsförsäkring	-74 390	-72 127
	Kabel-TV och bredband	-189 000	-189 000
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-110 460	-104 240
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 717 671	-2 924 365
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-290	0
	Administrationskostnader	-4 591	-23 930
	Extern revision	-15 500	-15 750
	Medlemsavgifter	-18 300	-18 300
	Föreningsverksamhet	-10 313	-9 119
	Övriga förvaltningskostnader	-900	-19 232
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-49 893	-86 331
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-232 911	-201 696
	Revisionsarvode	-11 760	-11 460
	Sociala avgifter	-49 425	-45 584
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-294 096	-258 740

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-425 644	-425 644
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-43 118	-43 118
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-468 762	-468 762
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	308	245
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	282	297
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	590	542
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 086 572	25 086 572
	Ingående anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 586 572	25 586 572
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 061 428	-9 635 784
	Årets avskrivningar	-425 644	-425 644
	Återförda nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 487 072	-10 061 428
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 099 500	15 525 144
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	354 000	320 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 800 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	348 000	324 000
	<i>Summa</i>	47 502 000	50 044 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 151 000	18 151 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 151 000	18 151 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	463 359	463 359
----------------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	463 359	463 359
--	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-267 106	-223 988
------------------------	----------	----------

Årets avskrivningar	-43 118	-43 118
---------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-310 224	-267 106
---	-----------------	-----------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	153 135	196 253
---------------------------------	----------------	----------------

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	25 079	24 232
------------------------	--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 152	52 207
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	77 230	76 440
---	---------------	---------------

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,61%	2026-10-30	2 576 470	26 840
Stadshypotek	2,61%	2026-04-30	2 245 073	78 776
Stadshypotek	3,30%	2026-02-05	2 226 963	81 724
			7 048 506	187 340

Långfristig del	0
-----------------	---

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	7 048 506
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	7 048 506
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	187 340
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	749 360
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,83%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

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

<i>Övriga skulder</i>			
Källskatt	53 224	50 851	
Övriga kortfristiga skulder	12 578	12 578	
<i>Summa Övriga skulder</i>	65 802	63 429	

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter	276 956	321 221	
Upplupna räntekostnader	27 156	34 951	
Övriga upplupna kostnader	96 469	109 424	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	400 581	465 596	

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-28.

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

Bålsta, datum enligt digital signering

Eva Horneij
Mikael Johansson
Anita Qvist
Ulrika Fransson
Jonas Månsson
Dennis Jansson
Tomas Ödqvist

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Catharina Engelkes
Av föreningen vald revisor

Olivia Vornefeld
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 122 Ullevi i Bålsta, org.nr. 716401-2689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 122 Ullevi i Bålsta 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 122 Ullevi i Bålsta 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.

Bålsta
Digitalt signerad av

Olivia Vornefeld
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Catharina Engelkes
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 122 Ullevi i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576675702**

Eva Horneij

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 15:01:04



Dennis Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 07:51:26



Jonas Månsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 14:46:50



Ulrika Fransson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 07:27:35



Mikael Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:02:11



Anita Yrvädret Qvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 17:18:50



Tomas Ödqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 13:36:49



Catharina Engelkes

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:36:21



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 09:03:02



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 122 Ullevi i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577258770**

Catharina Engelkes

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:34:20



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 09:02:26



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.