



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 90 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 938 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 348 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 648 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Gärdeshus i Avesta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
90 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har ingen underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
938 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
348 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
648 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gärdeshus i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-0847 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vitsippan 2 i Avesta kommun med adresserna Myrgatan 36 A-B, Myrgatan 38 A-D, Myrgatan 40 A-B, Axel Johnssons väg 76-82 samt Axel Johnssons väg 84 A-B.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vitsippan 2	1950-01-01	1951

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. 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.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.
Fastighetsskötsel har skötts av Gröntjärna Entreprenad & Fastighetsservice.

Antal	Benämning	Total yta m ²
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 138
17	lokaler (hyresrätt)	151
11	garageplatser	0
57	p-platser med motorvärmare	0
32	p-platser	0
Totalt 222 objekt		6 289

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 60 st 2 rok, 24 st 3 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Irene Holmkvist	Ordförande
Göran Glad	Ledamot
Vivianne Grannas	Ledamot
Kevin Eriksson	Ledamot
William Norström	Ledamot
Paula Söderholm	Ledamot
Yvonne Johansson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Irene Holmkvist, Göran Glad, Vivianne Grannas och Kevin Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Irene Holmkvist och Kevin Eriksson.

Revisorer har varit: Bertil Lexell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Roger Rydefalk (sammankallande) och Mats Wulff, valda vid föreningsstämman.

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit: Irene Holmkvist med William Norström som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-23. På stämman deltog 17 medlemmar varav 14 röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har ingen underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, men upprättande kommer ske under 2026. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1994-1995	Badrum
1994-1995	Stambyten
2000	Balkonger
2000	Ytterdörrar
2000	Säkerhetsdörrar
2005	Fönster
2019	Portlås
2022	Takbyte
2022	Solceller

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

Årtal	Åtgärd
2026	Bergvärme och solceller, beräknad totalkostnad ca 12 miljoner kr finansieras med nya lån.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	90	51	88	125	161
Skuldsättning, kr/kvm	938	956	993	1 031	641
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	961	980	1 018	1 056	656
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	1
Energikostnad, kr/kvm	348	326	321	265	245
Årsavgifter, kr/kvm	648	617	593	576	573
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	678	642	619	594	588
Nettoomsättning, tkr	4 242	2 018	3 872	3 738	3 601
Resultat efter finansiella poster, tkr	-312	55	18	288	602
Soliditet, %	57	57	57	57	61

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på årets underhållskostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 312 485 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 88 kr/kvm.

Nästa års planerade åtgärder kommer finansieras med nya lån vilket kommer medföra högre räntekostnader. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% per 2026-01-01.

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	288 300	0	0	288 300
Underhållsfond, kr	1 646 361	0	95 742	1 742 103
S:a bundet eget kapital, kr	1 934 661	0	95 742	2 030 403
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 235 311	54 524	-95 742	7 194 093
Årets resultat, kr	54 524	-54 524	-312 260	-312 260
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 289 835	0	-408 002	6 881 833
S:a eget kapital, kr	9 224 496	0	-312 260	8 912 236

*Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 440 230 kr samt ianspråktagande skett med 344 488 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 289 835
Årets resultat, kr	-312 260
Reservation till underhållsfond, kr	-440 230
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	344 488
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 881 833

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 881 833
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 242 489	2 017 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 174	612
Summa Rörelseintäkter		4 261 663	2 018 224
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 772 751	-1 561 938
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 095	-21 136
Personalkostnader	Not 6	-49 225	-81 900
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-535 601	-267 800
Summa Rörelsekostnader		-4 473 672	-1 932 774
Rörelseresultat		-212 009	85 451
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 917	42 700
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-144 168	-73 627
Summa Finansiella poster		-100 251	-30 927
Resultat efter finansiella poster		-312 260	54 524
Resultat före skatt		-312 260	54 524
Årets resultat		-312 260	54 524

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	12 183 285	12 709 068
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	24 544	34 362
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 207 829	12 743 430
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	0
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	0
Summa Anläggningstillgångar		12 208 329	12 743 430
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	15 452
Aktuell skattefordran		55 356	78 454
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 277 607	1 312 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 094	67 108
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 403 057	1 473 927
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	2 115 869	2 077 076
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 115 869	2 077 076
Summa Omsättningstillgångar		3 518 926	3 551 003
Summa Tillgångar		15 727 255	16 294 433

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	288 300	288 300
Fond för yttre underhåll	1 742 103	1 646 361
Summa Bundet eget kapital	2 030 403	1 934 661
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 194 092	7 235 311
Årets resultat	-312 260	54 524
Summa Fritt eget kapital	6 881 833	7 289 835
Summa Eget kapital	8 912 236	9 224 496

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 234 3755 897 115
Summa Långfristiga skulder		2 234 3755 897 115
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 662 740233 940
Leverantörsskulder		294 998218 987
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	32 02616 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	590 879703 811
Summa Kortfristiga skulder		4 580 6441 172 823
Summa Skulder		6 815 0197 069 938
Summa Eget kapital och skulder		15 727 25516 294 433

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-07-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-212 009	85 451
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	535 601	267 800
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	535 601	267 800
Erhållen ränta	54 179	32 438
Erlagd ränta	-144 625	-60 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	233 147	325 415
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	99 861	49 704
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-20 522	187 197
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	79 339	236 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	312 485	562 315
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-500	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-233 940	-116 970
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-233 940	-116 970
Årets kassaflöde	78 045	445 345
Likvida medel vid årets början	3 309 460	2 864 114
Likvida medel vid årets slut	3 387 505	3 309 460

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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 definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 958 604	1 884 711
	Årsavgifter försäkring	18 900	9 405
	Hyror lokaler	29 010	10 705
	Hyror garage och parkeringsplatser	192 274	96 206
	Hyror övrigt	8 424	3 600
	Övriga primära intäkter	35 277	12 985
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 242 489	2 017 612
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 242 489	2 017 612

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring försäkringsbolag	15 405	0
	Övriga sekundära intäkter	3 769	612
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 174	612
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-414 132	-182 093
	Snö- och halkbekämpning	-51 105	-26 306
	Reparationer	-119 323	-74 476
	Planerat underhåll	-344 488	0
	Försäkringsskador	-36 095	0
	El	-157 827	-100 785
	Uppvärmning	-1 754 605	-788 344
	Vatten	-278 144	-137 168
	Sophämtning	-136 688	-62 146
	Fastighetsförsäkring	-145 690	-91 017
	Kabel-TV och bredband	-227 383	-99 602
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-107 270	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 772 751	-1 561 938
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-39 790	-13 907
	Extern revision	-20 875	-3 750
	Medlemsavgifter	-34 500	0
	Föreningsverksamhet	-10 591	-2 357
	Övriga förvaltningskostnader	-10 340	-1 121
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-116 095	-21 136

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 500	-34 500
	Övriga arvoden	-4 250	-27 500
	Sociala avgifter	3 525	-19 900
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-49 225	-81 900
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-525 783	-262 891
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 818	-4 909
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-535 601	-267 800
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 330	10 262
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	40 587	32 438
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	43 917	42 700
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-143 341	-73 582
	Övriga räntekostnader	-827	-45
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-144 168	-73 627

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 941 837	24 941 837
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 941 837	24 941 837
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 232 769	-11 969 878
	Årets avskrivningar	-525 783	-262 891
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 758 552	-12 232 769
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 183 285	12 709 068
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	24 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	107 000	119 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 400 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	35 507 000	31 519 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 550 000	9 550 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 550 000	9 550 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	495 729	495 729
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	495 729	495 729
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-461 367	-456 458
	Årets avskrivningar	-9 818	-4 909
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-471 185	-461 367
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 544	34 362
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Mälardalarna	500	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	0

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 271 636	1 232 383
Övriga fordringar	5 971	80 530
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 277 607	1 312 913

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	154	154
Bankkonto Swedbank	2 115 715	2 076 922
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 115 869	2 077 076

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,68%	2028-08-25	2 296 875	62 500
Swedbank	1,56%	2026-11-25	3 600 240	171 440
			5 897 115	233 940

Långfristig del	2 234 375
Nästa års amortering av långfristig skuld	62 500
Lån som ska konverteras inom ett år	3 600 240
Kortfristig del	3 662 740
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	233 940
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	935 760
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,39%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld	2 595	1 887
Arbetsgivaravgifter	5 325	0
Källskatt	12 375	0
Inre fond	7 688	7 688
Övriga kortfristiga skulder	4 043	6 510
<i>Summa Övriga skulder</i>	32 026	16 085

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	368 983	309 651
	Upplupna räntekostnader	12 896	13 353
	Övriga upplupna kostnader	209 000	380 807
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	590 879	703 811

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-19.

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 Brf Gärdeshus i Avesta, org.nr. 782000-0847

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gärdeshus i Avesta 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gärdeshus i Avesta 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Lexell
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Gärdeshus i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578776127**

Irene Holmkvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 08:22:22



Kevin Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 13:41:15



Vivianne Grannas

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 08:16:01



Yvonne Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 06:41:18



Göran Glad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 15:31:58



Paula Söderholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 08:53:44



William Norström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 06:41:53



Bertil Lexell

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 20:55:21



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 14:14:25



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Gärdeshus i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578944405**

Bertil Lexell

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 20:57:03



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 14:14:00



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.