



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Sofiedal I Hudiksvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Sofiedal I Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-6561 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sofiedal 8:3	1990-07-04	1991
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
151	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 130
51	p-platser	0
111	garageplatser	1 665
1	lokal	35
Totalt 314 objekt		12 830

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 71 st 2 rok, 6 st 2.5 rok, 63 st 3 rok, 5 st 4.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christer Wohlin	Ordförande
Leif Olsson	Ledamot
Ulla Larsson	Ledamot
Marie Ljusberg	Ledamot
Thomas Jansson	Ledamot
Christer Wallin	Ledamot
Pierre Rettrup	Ledamot
Victoria Lehnberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Wohlin, Pierre Rettrup, Ulla Larsson och Marie Ljusberg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Wohlin, Marie Ljusberg och Magnus Jonsson.

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

Valberedning har varit: Birgit Värhammar, Elsa Engström och Lisa Rask, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,7%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-20.

Under det gångna året har fritidsaktiviteter bedrivits enligt följande:

- Fritidskommittén har varannan vecka ordnat med luncher i föreningslokalen.
- Vidare har det ordnats med surströmmingsmiddag, julmiddag, luciakaffe och flera olika aktiviteter.
- I kvarterslokalen har det också varit bl.a syjunta.
- Utomhus har det varit livlig aktivitet runt boulebanan och några spelar biljard varje vecka.
- Efter årsstämman i maj så bildades en trädgårds/utemiljögrupp som haft en träff under hösten.

Under våren har fyra laddplatser för elbil monterats upp på grusparkeringen. Dessa är öppna för alla och man betalar via betallösning mot Zpark.

Under vintern har det installerats en komprimator för att minska volymen på plast och pappersförpackningar, vilket gör att vi behöver mindre antal sopkärl.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Asfaltering vid sophus. Avslutat byte av balkongtak hus 1 - 13. Byte belysning på nedre gräsplanen. Uppfräschning av grillplats. förbättring/utplaning av gångväg bakom hus 15 ner mot gräsplanen.
2022	Övergripande arbeten med varmvattencirkulationen och handdukstorkar i samtliga hus, samt lagt ny kulvert mellan hus 3 och 9. Renovering av kvarterslokalen. Renovering av relaxavdelning. Beskrining av träd och buskar.
2023	Reparation/asfaltering av vägen utanför hus 5 - 7. Asfaltering mellan hus 17 -19. Asfaltering utanför hus 21. Byte av två balkongtak.
2024	Under detta år har inga större underhållsåtgärder utförts.
2025	Åtgärder i skyddsrum efter besiktningen hösten 2024. Bytt ut torkskåpet i grovtvättstugan. Renovering av ett antal balkongtak. Mindre asfalteringsjobb utanför hus 19 - 21. Markarbeten runt hus 19.

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

Årtal	Åtgärd
2026 - 2030	Löpande underhållsåtgärder enligt upprättad underhållsplan. Exempelvis: Byte av tvättutrustning. Byte av balkongtak hus 15 - 21 Stamspolning. Installation av fastighetsboxar för posthantering.
2026	Byte av ventiler och termostater på samtliga element. Renovering av garagelängor. Byte och målning av fasad. etapp 1 av 2. Installation av skalskydd/passagesystem i samtliga trapphus.
2027	Renovering av garagelängor. Byte och målning av fasad. etapp 2 av 2.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 203 och under året har det tillkommit 21 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 203.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	243	195	201	332	339
Skuldsättning, kr/kvm	6 188	6 336	6 373	7 637	7 894
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 133	7 303	7 346	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	9
Energikostnad, kr/kvm	215	213	172	178	182
Årsavgifter, kr/kvm	1 119	1 090	1 001	929	920
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 026	991	913	1 004	988
Nettoomsättning, tkr	13 164	12 720	11 716	11 172	10 995
Resultat efter finansiella poster, tkr	287	-1 043	-229	827	1 317
Soliditet, %	25	25	25	25	24

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	7 790 511	0	0	7 790 511
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	595 835	0	0	595 835
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 881 011	0	80 894	4 961 905
S:a bundet eget kapital, kr	13 267 357	0	80 894	13 348 251
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 407 228	-1 043 057	-80 894	14 283 277
Årets resultat, kr	-1 043 057	1 043 057	287 463	287 463
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 364 171	0	206 569	14 570 740
S:a eget kapital, kr	27 631 528	0	287 463	27 918 991

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 396 000 kr samt ianspråktagande skett med 315 106 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	14 364 171
Årets resultat, kr	287 463
Reservation till underhållsfond, kr	-396 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	315 106
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 570 740

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	14 570 740
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 163 842	12 719 613
Summa Rörelseintäkter		13 163 842	12 719 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 582 420	-6 804 997
Övriga externa kostnader	Not 4	-234 497	-1 189 943
Personalkostnader	Not 5	-176 445	-124 559
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 521 249	-2 518 656
Summa Rörelsekostnader		-10 514 612	-10 638 154
Rörelseresultat		2 649 230	2 081 459
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 026	5 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 368 793	-3 129 763
Summa Finansiella poster		-2 361 767	-3 124 516
Resultat efter finansiella poster		287 463	-1 043 057
Resultat före skatt		287 463	-1 043 057
Årets resultat		287 463	-1 043 057

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	106 218 424	108 599 977
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		41 625	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		106 260 049	108 599 977
Summa Anläggningstillgångar		106 260 049	108 599 977

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 450	3 167
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 746 561	1 830 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	554 129	533 143
Summa Kortfristiga fordringar		3 305 140	2 366 854
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	308 149	300 000
Summa Kortfristiga placeringar		308 149	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	50 383	50 825
Summa Kassa och bank		50 383	50 825
Summa Omsättningstillgångar		3 663 672	2 717 679
Summa Tillgångar		109 923 721	111 317 656

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 386 346	8 386 346
Fond för yttre underhåll	4 961 905	4 881 011
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	13 348 251	13 267 357
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	14 283 277	15 407 228
Årets resultat	287 463	-1 043 057
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	14 570 740	14 364 171
Summa Eget kapital	27 918 992	27 631 528

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1262 686 087	63 686 083
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	62 686 087	63 686 083
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	16 699 996	17 599 996
Leverantörsskulder	713 906	739 835
Skatteskulder	Not 1324 020	34 468
Övriga kortfristiga skulder	Not 14115 323	116 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 151 765 397	1 509 316
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	19 318 642	20 000 045
Summa Skulder	82 004 729	83 686 128
Summa Eget kapital och skulder	109 923 721	111 317 656

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 649 230	2 081 459
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 521 249	2 518 656
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 521 249	2 518 656
Erhållen ränta	9 057	2 997
Erlagd ränta	-2 232 114	-3 282 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 947 423	1 320 598
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-48 979	196 156
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	81 918	53 253
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	32 939	249 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 980 362	1 570 007
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-181 321	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-181 321	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 899 996	-473 922
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 899 996	-473 922
Årets kassaflöde	899 045	1 096 085
Likvida medel vid årets början	2 181 108	1 085 024
Likvida medel vid årets slut	3 080 153	2 181 108

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	50 855 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 185 004	11 858 352
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	271 800	271 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	660 150	561 650
	Hyror förbrukningsbaserad	1 555	0
	Övriga primära intäkter	62 032	47 187
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 180 542	12 738 989
	Avgiftsbortfall	0	0
	Hyresbortfall	-16 700	-19 376
	<i>Summa</i>	-16 700	-19 376
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 163 842	12 719 613

I årsavgiften ingår värme, vatten och el.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 051 411	-2 010 765
	Snö och halk-bekämpning	-218 732	-305 490
	Reparationer	-834 288	-518 655
	Planerat underhåll	-315 106	0
	Försäkringsskador	-93 347	-19 750
	El	-411 066	-402 163
	Uppvärmning	-1 873 381	-1 881 243
	Vatten	-477 420	-445 311
	Sophämtning	-297 954	-315 162
	Fastighetsförsäkring	-233 164	-204 895
	Kabel-TV och bredband	-407 638	-405 064
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-296 050	-269 790
	Övriga driftkostnader	-72 864	-26 709
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 582 420	-6 804 997

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 691	0
	Administrationskostnader	-35 752	-39 569
	Extern revision	-15 750	-17 250
	Konsultkostnader	-41 000	0
	Medlemsavgifter	-53 300	-53 300
	Föreningsverksamhet	-3 765	-3 099
	Övriga förvaltningskostnader	-78 238	-1 076 724
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-234 497	-1 189 943

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-122 000	-78 100
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-17 000	-18 600
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 300
	Sociala avgifter	-32 445	-21 559
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-176 445	-124 559

Not 6	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	-2 514 464	-2 511 871
	Avskrivning på markanläggning	-6 785	-6 785
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 521 249	-2 518 656

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	140 875 777	140 875 777
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 400 537	3 400 537
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	203 540	203 540
	Årets investeringar	139 696	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	144 619 550	144 479 854
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 879 877	-33 361 221
	Årets avskrivningar	-2 521 249	-2 518 656
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-38 401 126	-35 879 877
	<i>Utgående redovisat värde</i>	106 218 424	108 599 977
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 727 000	1 653 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 600 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 018 000	1 806 000
	<i>Summa</i>	97 345 000	81 859 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	51 200 000	51 200 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	51 200 000	51 200 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 721 621	1 830 283
	Övriga fordringar	24 939	261
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 746 561	1 830 544
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	219	2 250
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	553 910	530 893
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	554 129	533 143

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	308 149	300 000
---------------------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	308 149	300 000
--	----------------	----------------

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	36 928	37 370
-------------	--------	--------

Bankkonto 2	13 455	13 455
-------------	--------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	50 383	50 825
-----------------------------	---------------	---------------

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>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Swedbank	1,48%	2031-03-25	29 686 083	999 996
----------	-------	------------	------------	---------

Stadshypotek 164-4251	3,55%	2026-01-02	15 700 000	1 200 000
-----------------------	-------	------------	------------	-----------

Stadshypotek 164-4251	3,82%	2027-12-30	17 000 000	0
-----------------------	-------	------------	------------	---

Stadshypotek 164-4251	3,96%	2029-12-30	17 000 000	0
-----------------------	-------	------------	------------	---

79 386 083	2 199 996
-------------------	------------------

Långfristig del

62 686 087

Nästa års amortering av långfristig skuld

999 996

Lån som ska konverteras inom ett år

15 700 000

Kortfristig del

16 699 996

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

2 199 996

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

8 799 984

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

24 686 103

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,92%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	24 020	34 468
---------------	--------	--------

<i>Summa Skatteskulder</i>	24 020	34 468
----------------------------	---------------	---------------

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond	105 757	112 709
-----------	---------	---------

Övriga kortfristiga skulder	9 566	3 721
-----------------------------	-------	-------

<i>Summa Övriga skulder</i>	115 323	116 430
-----------------------------	----------------	----------------

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 080 678	1 063 625
---------------------------------	-----------	-----------

Upplupna räntekostnader	170 741	34 061
-------------------------	---------	--------

Övriga upplupna kostnader	513 978	411 630
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 765 397	1 509 316
---	------------------	------------------

Not 16	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen är daterad 2026-05-18.

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 Sofiedal i Hudiksvall, org.nr. 716413-6561

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sofiedal i Hudiksvall för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sofiedal i Hudiksvall 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

Rolf Ågren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Sofiedal I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Christer Wohlin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 12:47:05



Marie Ljusberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 16:05:09



Leif Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 14:48:02



Christer Wallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 17:40:39



Ulla Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 15:49:03



Thomas Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 19:07:42



Pierre Rettrup

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 18:28:31



Victoria Lehnberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 09:03:24



Rolf Anders Ågren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 22:41:38



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 10:34:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Sofiedal I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rolf Anders Ågren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 14:07:13



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 10:34:22



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.