



Årsredovisning 2025

HSB Brf Friheten 7 i Stenstorp



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Friheten 7 i Stenstorp med säte i Stenstorp org.nr. 769606-4315 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 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Friheten 7	2000-11-28	1963
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 222
14	garage	223
20	p-platser	0
Totalt 78 objekt		3 445

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 13 st 2 rok, 23 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Sonja Normark	Ordförande	
Annika Pettersson	Ledamot	
Jan Bjerenius	Ledamot	
Anneli Öberg	Ledamot	
Micael Andersson	Ledamot	
Jeanette Sandahl	Ledamot	
Patrik Rohdin	Ledamot	2025-12-30
Anneli Lejon	Ledamot	2025-12-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Pettersson och Jeanette Sandahl.

Styrelsen har under året hållit 14st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Bjerenius, Sonja Normark, Annika Pettersson och Jeanette Sandahl .

Revisorer har varit: Emil Persson, BoRevsion, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Karin Koschatzky, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01. Extrastämma hölls 2025-07-22 där andra beslutet gällande nya stadgar togs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%,
fr.o.m. 2025-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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.

Vad har hänt i 2025.

- Vi har blivit medlem i HSB och heter nu HSB Brf Friheten 7 i Stenstorp. Skyltar är satt upp på hus 19 och 23 mot Högalidsgatan.
- Föreningen har fått lägenhet 22 i gåva från Einar Olsen. Den är nu såld för 400 000 kronor. Honorar till mäklare och skatt på ca 22 % går ifrån.
- Ny tvättmaskin är köpt till tvättstugan i hus 21.
- Ny torktumlare är köpt till tvättstugan i hus 19.
- Torkställningarna bak hus 19 är borttagen.
- Vi hade fel på varmvattenberedaren i hus 21 som är åtgärdat. Cirkulationspumpen är bytt.
- Skövde kylteknik har kontrollerat och servat värmepumparna. Efter det har vi haft en akut läcka i den äldsta värmepumpen. Åtgärdat akut av Jan Bjerenius. Skövde kylteknik har i efterhand byt en havererad cirkulationspump även där.

- Lorentzons styr har utfört kontroll av systemet som styr och övervakar värmeöverföringen utanför värmepumparna. Vilken källa vi ska få värme från, bergvärme eller fjärrvärme.
- Vi har fukt innanför ytterdörrarna i samtliga trapphus i hus 19. Orsak okänd, men arbete med att hitta lösningar pågår.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Vidare åtgärder mot höga radonvärden. Monterat FTX-fläktar i flera lägenheter. Tvättning och målning av fasader och balkonger. Målning av trapphus. Byte av tvättmaskin i hus 21. Byte av torkrumsavfuktare i hus 19. Målning av gemensamhetslokalen. Yttre vägs skyltar har bytts ut.
2022	Vidare åtgärder mot höga radonvärden. Monterat FTX-fläktar. Bytt värmepump - VP 21. Monterat nya låscylinrar på entredörrar och källardörrar. Monterat fågelskydd runt solpanererna. Lagt ny asfalt och kansten på hela området. Det är bytt träfasad och tilläggsisolerat mellan hus 21 och 23.
2021	Byte av samtliga värmemätare i lägenheterna. OVK-besiktning av alla byggnader och lägenheter. Vidare åtgärder mot höga radonvärden. Målning av fasadfot på samtliga hus. Bytt samtliga elmätare till lägenheterna. Bytt samtliga porttelefoner Byggt om värmecentralen och kopplat på fjärrvärme.
2020	Byte av tvättmaskin i hus 19. Radonmätning hösten 2020 i kvarvarande lägenheter. Vidare åtgärd mot höga radonvärden. installerat fläkt för sug under källargolv i hus 19 och 21. Målning av parkeringslinjer.
2019	Byte av tvättmaskin i hus 21. Vidare åtgärder mot höga radonvärden. Installerat fläkt för sug under källargolv i hus 23. Installation av solpaneler på alla hus. Igångsatt september 2019.
2018	Vattenmätarkonsol. Radonåtgärder. Installation av 24 frånluftsfläktar i lägenheter med radonvärden över 200Bq/m ³ .
2017	Bauer vattenrening. Installation av filter för vattenrening i värmeledningssystemet. Radonmätning. Mätning av radon i samtliga lägenheter.
2016	Renovering av väggen mellan hus 21 och 23 på den sidan som vätter mot gården. Relining av samtlig avloppsstammar. Tubus system.
2013	Byte av tak på alla hus.
2006	Installation av dörrtelefoner.
2005	Installation av bergvärme. tre värmepumper med 14 borrhål.
2003-2004	Byte av fönster och balkongdörrar.
2024	Nya entretak och belysning har satts upp utanför ytterdörrarna till trapphusen. FTX-aggregat har satts in i lgh två och kontrollmätning har utförts i alla sju lägenheter där det krävdes FTX-aggregat för att komma till rätta med höga radonhalter. Detta resultat, tillsammans med resultatet från tidigare gjorda mätningar i övriga lägenheter, visar att gränsvärdet 200 Bq nu underskrids i samtliga lägenheter. Miljösamverkan Östra Götaland (MÖS) har därför avslutat ärendet med för höga radonhalter i våra lägenheter. Nytt treårigt fastprisavtal för elen har ingåtts med Vattenfall. Alla altaner har målats om av medlemmar. Alla utebänkar har tvättats, slipats och oljats in. Alla källarförråd har märkts upp med lägenhetsnummer. Serviceavtal har ingåtts med Solfabriken om skötsel av solcellsanläggningen. Kabelrör är nedgrävd mellan hus 19 och 21 och nätverkskabel är dragen. Solcellerna kommunicerar nu via kabel och inte trådlöst som tidigare. Avtal är ingått med HSB gällande underhållsplan. Vi har haft läckage på 2 värmepumper som är åtgärdat. Sandförvaringslåda är inhandlat så det blir enklare att sanda vid behov.

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

- Utvändig målning av alla fönster och balkondörrar.
- Ommålning av vindskivorna.
- Målning av golv och väggar i tvättstugor och källargångar i hus 19 och 21.
- Renovering av utvändiga trappa mellan hus 21 och 23.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53 varav 52 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	170	63	83	125	147
Skuldsättning, kr/kvm	1 835	1 903	1 970	2 038	1 496
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 963	2 034	2 107	2 180	1 600
Räntekänslighet, %	3	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	150	181	139	129	132
Årsavgifter, kr/kvm	713	561	535	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	89	78	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	782	589	646	540	514
Nettoomsättning, tkr	2 319	1 824	1 763	1 675	1 629
Resultat efter finansiella poster, tkr	631	-183	-752	-1 519	-501
Soliditet, %	0	0	0	0	6

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.

Förbrukat eget kapital

Föreningen har förbrukat sitt egna kapital. Detta beror främst på tidigare års kostnader som sammantaget lett till ett negativt resultat under flera års tid. Föreningen har höjt sina avgifter och i år kommit upp i en bra nivå där föreningen fått ett positivt resultat på ca 631 tkr. Föreningen valde även att göra ytterligare en höjning av avgifterna med 5% from 2026-01-01 för att stärka sitt resultat. Styrelsens bedömning är att de vidtagna åtgärderna ger förutsättningar för att successivt återställa föreningens egna kapital och stärka den långsiktiga ekonomiska stabiliteten.

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	1 359 756	0	0	1 359 756
Upplåtelseavgifter, kr	162 044	0	0	162 044
Underhållsfond, kr	0	0	152 296	152 296
S:a bundet eget kapital, kr	1 521 800	0	152 296	1 674 096
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 425 362	-183 417	-152 296	-3 761 075
Årets resultat, kr	-183 417	183 417	631 011	631 011
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 608 779	0	478 715	-3 130 064
S:a eget kapital, kr	-2 086 979	0	631 011	-1 455 968

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 147 704 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	-3 608 779
Årets resultat, kr	631 011
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	147 704
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 130 064

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 130 064
------------------------------------	-------------------

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	631 011 kr
Avsättning till underhållsfond	-300 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>147 704 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-152 296 kr
Resultat efter fondförändring	478 715 kr

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 318 910	1 823 989
Övriga rörelseintäkter	Not 3	375 917	204 360
Summa Rörelseintäkter		2 694 827	2 028 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 405 683	-1 516 666
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 296	-155 027
Personalkostnader	Not 6	-145 422	-150 949
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-177 961	-177 961
Summa Rörelsekostnader		-1 807 363	-2 000 603
Rörelseresultat		887 464	27 746
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	652	1 591
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-211 796	-212 754
Summa Finansiella poster		-211 144	-211 163
Resultat efter finansiella poster		676 319	-183 417
Resultat före skatt		676 319	-183 417
Skatter			
Skatt på årets resultat		-45 308	0
Summa Skatter		-45 308	0
Årets resultat		631 011	-183 417



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	4 309 6524 487 613
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		4 309 6524 487 613
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		5000
Summa Anläggningstillgångar		4 310 1524 487 613

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		12993
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	640 783434 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	412 46324 822
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 053 375459 064
Summa Omsättningstillgångar		1 053 375459 064
Summa Tillgångar		5 363 5274 946 678



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 521 800	1 521 800
Fond för yttre underhåll	152 296	0
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 674 096	1 521 800
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 761 075	-3 425 362
Årets resultat	631 011	-183 417
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-3 130 064	-3 608 779
Summa Eget kapital	-1 455 968	-2 086 979

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 145 553 000	1 680 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	5 553 000	1 680 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	768 100	4 874 200
Leverantörsskulder	152 896	147 758
Skatteskulder	51 552	46 464
Övriga kortfristiga skulder	Not 159 977	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16283 969	285 235
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	1 266 495	5 353 657
Summa Skulder	6 819 495	7 033 657
Summa Eget kapital och skulder	5 363 527	4 946 678



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	887 464	27 746
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	177 961	177 961
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	177 961	177 961
Erhållen ränta	652	1 591
Erlagd ränta	-216 513	-202 573
Betald inkomstskatt	-45 308	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	804 256	4 725
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-406 165	-12 035
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	23 655	288 000
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-382 510	275 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten	421 746	280 691
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-215 900
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-500	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500	-215 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-233 100	-233 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-233 100	-233 100
Årets kassaflöde	188 146	-168 309
Likvida medel vid årets början	418 199	586 509
Likvida medel vid årets slut	606 345	418 199



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.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 805 338	1 664 005
	Årsavgifter bostäder el	123 639	38 057
	Årsavgifter bostäder värme	167 919	106 382
	Årsavgifter övrig drift	201 400	0
	Hyror lokaler	0	3 000
	Försäljning egenproducerad el	14 537	10 589
	Hyror övrigt	3 450	400
	Övriga intäkter	2 627	1 556
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 318 910	1 823 989
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 318 910	1 823 989

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäljning av bostadsrätt	370 000	0
	Övriga intäkter	5 917	204 360
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	375 917	204 360



Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-432 264	-419 050
	Snö och halk-bekämpning	0	-13 195
	Reparationer	-47 538	-104 610
	Planerat underhåll	-147 704	-223 073
	Försäkringsskador	-92 052	0
	El	-362 004	-417 458
	Uppvärmning	-8 194	-22 376
	Vatten	-113 154	-142 163
	Sophämtning	-52 860	-45 720
	Fastighetsförsäkring	-64 798	-41 805
	Kabel-TV och bredband	-12 762	-13 472
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-66 790	-58 692
	Övriga driftkostnader	-5 564	-15 052
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 405 683	-1 516 666

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 049	0
	Administrationskostnader	-16 519	-52 875
	Extern revision	-15 831	-58 500
	Medlemsavgifter	-29 770	-5 850
	Föreningsverksamhet	-5 727	-7 346
	Övriga förvaltningskostnader	-3 400	-30 456
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-78 296	-155 027

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-120 900	-114 300
	Övriga arvoden	0	-8 000
	Sociala avgifter	-24 522	-28 649
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-145 422	-150 949

Föreningen har inte haft några heltidsanställda.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-177 961	-177 961
----------------------------	----------	----------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-177 961	-177 961
--	-----------------	-----------------

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	381	344
-----------------------------------	-----	-----

Övriga ränteintäkter och liknande poster	271	1 247
--	-----	-------

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	652	1 591
---	------------	--------------

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-210 782	-212 754
--	----------	----------

Övriga räntekostnader	-1 014	0
-----------------------	--------	---

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-211 796	-212 754
---	-----------------	-----------------

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 845 731	8 709 957
	Ingående anskaffningsvärde mark	86 000	86 000
	Årets investeringar	0	215 900
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-80 126
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 931 731	8 931 731
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 444 118	-4 346 283
	Årets avskrivningar	-177 961	-177 961
	Återförda avskrivningar	0	80 126
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 622 079	-4 444 118
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 309 652	4 487 613
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 400 000	15 289 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	106 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	3 897 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	93 000	0
	<i>Summa</i>	21 799 000	19 186 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 195 500	7 195 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 195 500	7 195 500
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB	500	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	606 345	418 199
	Övriga fordringar	34 438	15 950
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	640 783	434 149

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	21 948	20 903
Försäljning av bostadsrätt	360 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 515	3 919
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	412 463	24 822

Not 14	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 AB	3,34%	2028-06-01	1 000 000	0
Stadshypotek AB	2,87%	2027-03-01	1 620 000	0
Stadshypotek AB	1,82%	2026-09-30	60 000	40 000
Stadshypotek AB	3,18%	2027-04-30	1 168 750	85 000
Stadshypotek AB	3,18%	2027-04-30	757 350	8 100
Stadshypotek AB	3,17%	2026-03-01	615 000	60 000
Stadshypotek AB	3,24%	2027-03-01	1 100 000	0
			6 321 100	193 100

Långfristig del	5 553 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	93 100
Lån som ska konverteras inom ett år	675 000
Kortfristig del	768 100
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	193 100
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	632 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,12%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	9 977	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	9 977	0

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	184 049	165 068
	Upplupna räntekostnader	23 455	28 172
	Övriga upplupna kostnader	76 465	91 995
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	283 969	285 235

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Friheten 7 i Stenstorp, org.nr. 769606-4315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Friheten 7 i Stenstorp för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Friheten 7 i Stenstorp för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Friheten 7 i Stenstorp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sonja Normark

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:29:57



Micael Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:25:50



Anneli Öberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:27:12



Annika Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:28:27



Jan Bjerenius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:27:20



Jeanette Sandahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:26:18



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 11:31:01



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Friheten 7 i Stenstorp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 11:30:34



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.