







Årsredovisning 2025

HSB brf Järven i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Järven i Örnsköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSVIK org.nr. 789600-0713 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järved 1:255		1958
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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
1	lokal (upplåtna med bostadsrätt)	43
1	lokal (hyresrätt)	56
1	förråd	7
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 002
3	garageplatser	45
Totalt 22 objekt		**1 153**

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jörgen Gidlöf	Ordförande
Camilla Petersson Jähnke	Ledamot
Mattias Häggmark	Ledamot
Victoria Lehnberg	Ledamot
Sara Jansson	Ledamot
Louise Bergkvist	Suppleant
Birgit Arnström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Petersson Jähnke, Mattias Häggmark, Louise Bergkvist och Birgitta Andersson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jörgen Gidlöf, Camilla Petersson Jähnke, Mattias Häggmark och Sara Jansson.

Revisorer har varit: Lars Erik Eriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Louise Bergkvist (sammankallande) och Birgit Arnström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2026-01-26 med anledning av röstning för HSBs nya normalstadgar 2023, beslut 1 (av 2).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +1% 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 2025-09-11, varvid planen uppdaterades.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Verkställt gemensamhetsel Byte bergvärmepump, klar 2024
2024	Belysning vid respektive port samt till och från den nedre parkeringen har uppgraderats/nyinstallerats. Förtydligande kring parkeringsplatserna på ovansidan har skyltats upp. Installation av elpatron har skett för att säkra upp driften i huset.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmsta året:

Årtal	Åtgärd
2026	Diverse takarbeten enligt takbesiktning så som byte av takfönster målning etc.
2026	Elbilsladdare
2026	Relining av bottenstammar
2026	Byte av 3 garageportar

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	380	288	268	287	335
Skuldsättning, kr/kvm	3 227	3 308	3 449	3 768	3 950
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 561	3 649	3 806	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	228	236	169	118	143
Årsavgifter, kr/kvm	1 074	1 058	963	889	876
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	77	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 169	1 244	1 011	1 015	981
Nettoomsättning, tkr	1 343	1 278	1 166	1 126	1 088
Resultat efter finansiella poster, tkr	200	16	105	45	166
Soliditet, %	49	47	47	45	44

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	61 040	0	0	61 040
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 911 895	0	79 322	1 991 217
S:a bundet eget kapital, kr	**1 972 935**	**0**	**79 322**	**2 052 257**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 774 487	16 384	-79 322	1 711 548
Årets resultat, kr	16 384	-16 384	199 661	199 661
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 790 871**	**0**	**120 339**	**1 911 209**
S:a eget kapital, kr	**3 763 806**	**0**	**199 661**	**3 963 466**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 678 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 790 871
Årets resultat, kr	199 661
Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 678
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 911 210**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**1 911 210**

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	1 342 720	1 269 941
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 161	164 522
Summa Rörelseintäkter		**1 347 881**	**1 434 463**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-736 011	-925 834
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 156	-52 898
Personalkostnader	Not 6	-52 728	-49 515
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-227 425	-222 611
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-69 815
Summa Rörelsekostnader		**-1 061 321**	**-1 320 673**
Rörelseresultat		**286 560**	**113 790**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 818	48 751
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 716	-146 156
Summa Finansiella poster		**-86 898**	**-97 405**
Resultat efter finansiella poster		**199 661**	**16 384**
Resultat före skatt		**199 661**	**16 384**
Årets resultat		**199 661**	**16 384**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 869 446	6 096 871
Summa Materiella anläggningstillgångar		**5 869 446**	**6 096 871**
Summa Anläggningstillgångar		**5 869 446**	**6 096 871**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		52	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	744 197	415 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	127 009	92 103
Summa Kortfristiga fordringar		**871 258**	**507 654**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		**1 000 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	338 730	1 331 758
Summa Kassa och bank		**338 730**	**1 331 758**
Summa Omsättningstillgångar		**2 209 988**	**1 839 412**
Summa Tillgångar		**8 079 434**	**7 936 283**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 040	61 040
Fond för yttre underhåll		1 991 217	1 911 895
Summa Bundet eget kapital		**2 052 257**	**1 972 935**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 711 548	1 774 487
Årets resultat		199 661	16 384
Summa Fritt eget kapital		**1 911 210**	**1 790 871**
Summa Eget kapital		**3 963 467**	**3 763 806**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	372 340	2 642 984
Summa Långfristiga skulder		**372 340**	**2 642 984**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 348 744	1 170 680
Leverantörsskulder		126 225	106 926
Skatteskulder		4 354	2 864
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	13 498	11 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	250 806	237 335
Summa Kortfristiga skulder		**3 743 627**	**1 529 493**
Summa Skulder		**4 115 967**	**4 172 477**
Summa Eget kapital och skulder		**8 079 434**	**7 936 283**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	286 560	113 790
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	227 425	222 611
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**227 425**	**222 611**
Erhållen ränta	7 989	48 751
Erlagd ränta	-116 400	-148 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**405 574**	**237 015**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 538	-101 430
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	37 753	52 624
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**40 291**	**-48 806**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**445 866**	**188 210**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-404 981
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-404 981**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-92 580	-163 261
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-92 580**	**-163 261**
Årets kassaflöde	**353 286**	**-380 032**
Likvida medel vid årets början	**1 663 619**	**2 043 651**
Likvida medel vid årets slut	**2 016 905**	**1 663 619**

Dokument-ID 092221155557580297039 Signerat JG, MH, SJ, CPJ, VL, LEE, CA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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

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

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

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2878 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
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 024 332	984 924
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	37 565	20 549
Årsavgifter lokaler	60 864	58 524
Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	0	1 267
Årsavgifter övrigt	40 320	40 320
Hyror lokaler	91 211	90 361
Hyror garage och parkeringsplatser	83 520	69 720
Hyror förbrukningsbaserad	2 670	0
Hyror övrigt	4 668	3 267
Övriga primära intäkter	4 470	6 509
Summa Bruttoomsättning	**1 349 620**	**1 275 441**
Hyresbortfall	-6 900	-5 500
Summa	**-6 900**	**-5 500**
Summa Nettoomsättning	**1 342 720**	**1 269 941**

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	156 271
Övriga sekundära intäkter	5 161	8 251
Summa Övriga rörelseintäkter	**5 161**	**164 522**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-232 666	-221 339
	Snö och halk-bekämpning	-60 297	-88 455
	Reparationer	-26 600	-120 955
	Planerat underhåll	-10 678	-23 563
	Försäkringsskador	-49 559	-123 629
	El	-172 073	-186 450
	Vatten	-90 480	-85 088
	Sophämtning	-21 749	-17 394
	Fastighetsförsäkring	-32 122	-21 255
	Kabel-TV och bredband	-11 355	-11 355
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-27 190	-25 700
	Övriga driftkostnader	-1 244	-653
	Summa Driftskostnader	**-736 011**	**-925 834**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 500	0
	Administrationskostnader	-3 514	-5 902
	Extern revision	-23 250	-12 125
	Medlemsavgifter	-13 100	-13 100
	Föreningsverksamhet	0	-582
	Övriga förvaltningskostnader	-2 793	-21 189
	Summa Övriga externa kostnader	**-45 156**	**-52 898**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-36 500	-36 500
	Revisionsarvode	-3 000	-2 500
	Sociala avgifter	-11 468	-10 515
	Övriga personalkostnader	-1 760	0
	Summa Personalkostnader	**-52 728**	**-49 515**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-227 425	-222 611
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-227 425**	**-222 611**

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, bergvärmepump	0	-24 475
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, fläktaggregat	0	-45 340
	Summa Övriga rörelsekostnader	**0**	**-69 815**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 648 721	9 310 904
	Ingående anskaffningsvärde mark	13 000	13 000
	Årets investeringar	0	71 171
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-214 102
	Omklassificeringar	0	480 748
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**9 661 721**	**9 661 721**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 564 850	-3 486 526
	Årets avskrivningar	-227 425	-222 611
	Återförda avskrivningar	0	144 287
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 792 276**	**-3 564 850**
	Utgående redovisat värde	**5 869 446**	**6 096 871**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 200 000	6 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	306 000	296 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 610 000	1 380 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	70 000	60 000
Summa	**8 186 000**	**7 736 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	6 382 000	6 382 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**6 382 000**	**6 382 000**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	678 175	331 862
	Övriga fordringar	66 022	83 690
	Summa Övriga fordringar	**744 197**	**415 552**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	19 829	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 180	92 103
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**127 009**	**92 103**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	SBAB placering tom 2026-09-03	1 000 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 000 000**	**0**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	337 768	1 330 798
	SEB	962	959
	Summa Kassa och bank	**338 730**	**1 331 758**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SE-Banken Bolån	2,49%	2027-02-28	402 340	30 000
SE-Banken Bolån	1,74%	2026-06-28	1 096 848	18 752
Stadshypotek	3,64%	2026-12-30	1 143 796	23 828
Stadshypotek	3,70%	2026-01-30	1 078 100	20 000
			3 721 084	**92 580**

Långfristig del	372 340
Nästa års amortering av långfristig skuld	30 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 318 744
Kortfristig del	3 348 744
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	92 580
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	370 320
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,97%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	1 509	0
	Inre fond	11 689	11 689
	Övriga kortfristiga skulder	300	0
	Summa Övriga skulder	**13 498**	**11 689**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	130 969	137 552
	Upplupna räntekostnader	6 810	8 494
	Övriga upplupna kostnader	113 027	91 289
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**250 806**	**237 335**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-08.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Järven i Örnsköldsvik, org.nr. 789600-0713

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Järven i Örnsköldsvik 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 Bostadsrättsförening Järven i Örnsköldsvik 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Erik Eriksson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Järven i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557580297039***

Jörgen Gidlöf
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-06-11 kl. 21:57:53

Mattias Häggmark
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 12:00:41

Sara Jansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 16:35:16

Camilla Petersson Jähnke
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-15 kl. 11:37:05

Victoria Lehnberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-16 kl. 10:41:55

Lars Erik Eriksson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-16 kl. 19:31:28

Caroline Andersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-06-17 kl. 13:03:15

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Järven i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557581107328***

Lars Erik Eriksson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-16 kl. 19:29:15

Caroline Andersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-06-17 kl. 13:02:56

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.