







Årsredovisning 2025

HSB brf Stenhamra i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Stenhamra i Örnsköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSVIK org.nr. 789600-0788 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-17.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenhamra 1		1961
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
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 721
2	lokaler (hyresrätt)	95
1	föreningslokal	55
2	förråd	32
14	garageplatser	210
68	p-platser	0
Totalt 164 objekt		**5 113**

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 38 st 2 rok, 22 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Thurhammar	Ordförande
Bengt Vestin	Ledamot
Annette Rutström	Ledamot
Johan Ottosson	Ledamot
Hampus Lundqvist	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Thurhammar och Annette Rutström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Vestin, Björn Thurhammar, Annette Rutström och Johan Ottosson.

Revisorer har varit: Lars Berglund med Eva Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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 2025-04-29, varvid planen uppdaterades.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Uppsättning av miniväxthus för grönsaker mm.
2021	Byte av nödbelysningsarmaturer i trappuppgångarna. Installation av tvättställ mm i torkrummet samt Installation av vattenutkastare på 63an.
2022	Relining av spill och dagvattenledningar i källaren på Villagatan 63A och B Byte av entrédörrar på Villagatan 61C, 63A och B Installation av 6 st laddstolpar för el-bilar OVK genomförd.
2023	Nya fönster i hela föreningen. Färdigställande av reliningen i 63 A o B
2024	Målning av stödmuren
2025	Ny tork utrustning i tvättstugan.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder de närmaste åren

Årtal	Åtgärd
2026	Ny hiss kommer att installeras under 2026. Besiktning av värmesystem.
2027	Målningsarbeten inomhus
2028	Byte utomhusbelysning
2029	OVK besiktning

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 10 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	281	275	227	237	248
Skuldsättning, kr/kvm	1 607	1 643	1 774	1 262	1 384
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 669	1 779	1 921	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	261	239	225	207	199
Årsavgifter, kr/kvm	847	802	754	679	672
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	90	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	906	827	763	760	750
Nettoomsättning, tkr	4 441	4 229	3 899	3 717	3 675
Resultat efter finansiella poster, tkr	336	635	452	383	621
Soliditet, %	59	57	53	62	59

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	155 025	0	0	155 025
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 342 260	0	0	2 342 260
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 919 163	0	-168 250	5 750 913
S:a bundet eget kapital, kr	**8 416 448**	**0**	**-168 250**	**8 248 198**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 234 542	635 229	168 250	4 038 021
Årets resultat, kr	635 229	-635 229	335 539	335 539
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 869 771**	**0**	**503 789**	**4 373 560**
S:a eget kapital, kr	**12 286 219**	**0**	**335 539**	**12 621 758**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 88 000 kr samt ianspråktagande skett med 256 250 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	3 869 771
Årets resultat, kr	335 539
Reservation till underhållsfond, kr	-88 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	256 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 373 560**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**4 373 560**

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	4 441 284	4 229 100
Summa Rörelseintäkter		**4 441 284**	**4 229 100**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 831 387	-2 454 584
Övriga externa kostnader	Not 4	-125 534	-106 080
Personalkostnader	Not 5	-182 290	-161 088
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-770 917	-770 473
Summa Rörelsekostnader		**-3 910 127**	**-3 492 225**
Rörelseresultat		**531 157**	**736 875**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 360	108 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 979	-210 158
Summa Finansiella poster		**-195 619**	**-101 646**
Resultat efter finansiella poster		**335 539**	**635 229**
Resultat före skatt		**335 539**	**635 229**
Årets resultat		**335 539**	**635 229**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	16 406 498	17 177 415
Summa Materiella anläggningstillgångar		**16 406 498**	**17 177 415**
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	Not 8	2 000 000	0
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**2 000 000**	**0**
Summa Anläggningstillgångar		**18 406 498**	**17 177 415**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 906	1
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	995 605	958 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	363 138	307 990
Summa Kortfristiga fordringar		**1 362 649**	**1 266 417**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**1 500 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 608 858	1 552 930
Summa Kassa och bank		**1 608 858**	**1 552 930**
Summa Omsättningstillgångar		**2 971 507**	**4 319 348**
Summa Tillgångar		**21 378 006**	**21 496 762**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 497 285	2 497 285
Fond för yttre underhåll		5 750 913	5 919 163
Summa Bundet eget kapital		**8 248 198**	**8 416 448**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 038 021	3 234 542
Årets resultat		335 539	635 229
Summa Fritt eget kapital		**4 373 560**	**3 869 771**
Summa Eget kapital		**12 621 758**	**12 286 219**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 272 500	3 342 500
Summa Långfristiga skulder		**3 272 500**	**3 342 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 605 000	5 055 000
Leverantörsskulder		133 938	106 086
Skatteskulder		10 351	12 933
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	142 570	130 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	591 889	563 584
Summa Kortfristiga skulder		**5 483 747**	**5 868 043**
Summa Skulder		**8 756 247**	**9 210 543**
Summa Eget kapital och skulder		**21 378 006**	**21 496 762**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	531 157	736 875
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	770 917	770 473
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**770 917**	**770 473**
Erhållen ränta	56 619	113 102
Erlagd ränta	-267 075	-210 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 091 618**	**1 410 067**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 196	-11 771
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	62 800	-323 223
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**41 604**	**-334 995**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 133 222**	**1 075 072**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-34 138
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-2 000 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 000 000**	**-34 138**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-520 000	-670 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-520 000**	**-670 000**
Årets kassaflöde	**-1 386 778**	**370 934**
Likvida medel vid årets början	**3 962 775**	**3 591 841**
Likvida medel vid årets slut	**2 575 997**	**3 962 775**

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.

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	3 762 084	3 582 948
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	154 618	120 220
	Årsavgifter övrigt	81 876	81 876
	Hyror lokaler	96 998	92 786
	Hyror garage och parkeringsplatser	345 600	345 750
	Hyror förbrukningsbaserad	6 088	5 361
	Hyror övrigt	3 800	7 692
	Övriga primära intäkter	39 443	42 593
	Summa Bruttoomsättning	**4 490 507**	**4 279 226**
	Hyresbortfall	-49 223	-50 126
	Summa	**-49 223**	**-50 126**
	Summa Nettoomsättning	**4 441 284**	**4 229 100**

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-607 804	-579 829
	Snö och halk-bekämpning	-84 571	-111 707
	Reparationer	-152 870	-176 517
	Planerat underhåll	-272 250	0
	Försäkringsskador	-7 975	-4 996
	El	-331 403	-379 791
	Uppvärmning	-487 679	-425 814
	Vatten	-458 778	-417 751
	Sophämtning	-87 392	-82 562
	Fastighetsförsäkring	-128 184	-86 821
	Kabel-TV och bredband	-55 682	-48 567
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-147 028	-136 930
	Övriga driftkostnader	-9 771	-3 298
	Summa Driftskostnader	**-2 831 387**	**-2 454 584**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 690	0
	Administrationskostnader	-33 958	-38 360
	Extern revision	-14 000	-18 625
	Medlemsavgifter	-31 100	-31 100
	Föreningsverksamhet	-750	0
	Övriga förvaltningskostnader	-21 036	-17 996
	Summa Övriga externa kostnader	**-125 534**	**-106 080**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-122 925	-79 500
	Revisionsarvode	-1 870	-1 700
	Övriga arvoden	-32 600	-59 350
	Sociala avgifter	-23 135	-20 538
	Övriga personalkostnader	-1 760	0
	Summa Personalkostnader	**-182 290**	**-161 088**

Not 6	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	-680 818	-680 375
	Avskrivning på markanläggning	-90 099	-90 099
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-770 917**	**-770 473**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 043 069	27 008 931
	Ingående anskaffningsvärde mark	343 320	343 320
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 801 970	1 801 970
	Årets investeringar	0	34 138
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**29 188 359**	**29 188 359**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-12 010 944	-11 240 471
	Årets avskrivningar	-770 917	-770 473
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-12 781 860**	**-12 010 944**
	Utgående redovisat värde	**16 406 498**	**17 177 415**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	930 000	877 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 800 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	498 000	456 000
Summa	**46 228 000**	**42 533 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	9 410 000	9 410 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**9 410 000**	**9 410 000**

Not 8	Övriga långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga fordringar		
	Placering SBAB tom 2028-09-01	2 000 000	0
	Summa Andra långfristiga fordringar	**2 000 000**	**0**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	967 139	909 845
	Övriga fordringar	28 466	48 581
	Summa Övriga fordringar	**995 605**	**958 426**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	44 565	26 824
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	318 573	281 167
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**363 138**	**307 990**

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placering SBAB	0	1 500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**1 500 000**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	1 608 858	1 552 930
	Summa Kassa och bank	**1 608 858**	**1 552 930**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,92%	2026-03-19	4 535 000	400 000
Stadshypotek AB	4,33%	2027-09-01	3 342 500	70 000
			7 877 500	**470 000**

Långfristig del	3 272 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	70 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 535 000
Kortfristig del	4 605 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	470 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 880 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,52%
Finns swap-avtal	Nej

Dokument-ID 09222115557578421107 Signerat NBT, AR, JO, BV, HL, LJB, CA

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	126 427	126 427
	Övriga kortfristiga skulder	16 143	4 013
	Summa Övriga skulder	**142 570**	**130 440**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	356 040	353 720
	Upplupna räntekostnader	4 782	1 878
	Övriga upplupna kostnader	231 067	207 986
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**591 889**	**563 584**

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-19.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stenhamra i Örnsköldsvik, org.nr. 789600–0788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stenhamra 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 Stenhamra 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 Berglund
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Stenhamra i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Nils Björn Thurhammar
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 17:13:05

Annette Rutström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 17:06:07

Johan Ottosson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 17:09:50

Bengt Vestin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 17:11:19

Hampus Lundqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 17:06:52

Lars Jonas Berglund
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 17:24:45

Caroline Andersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 14:37:54

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Stenhamra i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Jonas Berglund
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 13:38:11

Caroline Andersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 14:37:35

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.