







Årsredovisning 2025

HSB brf Brf Faxe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Faxe med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0152 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-03-10.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gurkan 3	1944-05-16	1946
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
3	lokaler (hyresrätt)	183
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 721
27	p-platser	0
Totalt 78 objekt		**2 904**

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 29 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Nicklas Larsson	Ordförande
Gabriel Abusagr	Ledamot
Karin Tyche Pettersson	Ledamot
Fredrik Mix	Ledamot
Lars Åke Martinsson	Suppleant
Anna Bergsten	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Tyche Pettersson, Nicklas Larsson och Fredrik Mix.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nicklas Larsson och Karin Tyche Pettersson.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Bovrevision i Sverige AB samt samt Börje Aronsson som revisor vald av föreningen.

Valberedning har varit: Styrelsen, vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26 På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2023-08-25, varvid planen uppdaterades.

Föreningen har under året hållit två stycken extra stämmor för att anta HSBs normalstadgar och att bli en HSB medlem.

Inget har egentligen gjorts under 2025 mer än att byta en av tvättmaskinerna.
Sockel renoveringen är framskjuten till sommaren 2027.

Föreningen har under de senaste åren utfört dessa åtgärder på fastigheten

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av låssystem
2023	Total renovering och tilläggsisolering fasaden
2022	Samtliga fönster utbytta, Kollektivt Bredband och ny TV lösning
2021	Isolering vindsutrymmen

För att möta högre engergikostnader samt se till att vi bibehåller fastighetens värde har fokus legat på energibesparande åtgärder de senaste åren och vi anser nu det arbetet är fullgjort.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Sockeln på fastigheten lagas och målas om

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	200	157	78	88	186
Skuldsättning, kr/kvm	3 813	3 780	3 888	1 803	779
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 918	4 034	4 150	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	6	3	1
Energikostnad, kr/kvm	265	243	241	273	247
Årsavgifter, kr/kvm	939	899	752	639	639
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	943	864	789	697	670
Nettoomsättning, tkr	2 637	2 509	2 290	1 948	1 904
Resultat efter finansiella poster, tkr	14	-59	-50	79	279
Soliditet, %	22	22	22	37	55

Dokument-ID 09222115557575872508 Signerat NL, FM, GA, LF, KTP, BA, OR

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	43 123	0	0	43 123
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	144 022	0	0	144 022
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 027 651	0	94 200	2 121 851
S:a bundet eget kapital, kr	**2 214 796**	**0**	**94 200**	**2 308 996**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 080 458	-59 198	-94 200	927 060
Årets resultat, kr	-59 198	59 198	13 962	13 962
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 021 260**	**0**	**-80 238**	**941 022**
S:a eget kapital, kr	**3 236 056**	**0**	**13 962**	**3 250 018**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 145 000 kr samt ianspråktagande skett med 50 800 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	1 021 260
Årets resultat, kr	13 962
Reservation till underhållsfond, kr	-145 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	50 800
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**941 022**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**941 022**

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	2 637 453	2 509 439
Övriga rörelseintäkter		0	13
Summa Rörelseintäkter		**2 637 453**	**2 509 452**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 542 598	-1 497 602
Övriga externa kostnader	Not 4	-50 822	-69 925
Personalkostnader	Not 5	-129 393	-176 998
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-494 506	-421 839
Övriga rörelsekostnader		0	-3 549
Summa Rörelsekostnader		**-2 217 318**	**-2 169 912**
Rörelseresultat		**420 135**	**339 540**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134	1 009
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 307	-399 746
Summa Finansiella poster		**-406 173**	**-398 737**
Resultat efter finansiella poster		**13 962**	**-59 198**
Resultat före skatt		**13 962**	**-59 198**
Årets resultat		**13 962**	**-59 198**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	13 400 680	13 885 544
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	20 833	30 474
Summa Materiella anläggningstillgångar		**13 421 513**	**13 916 019**
Summa Anläggningstillgångar		**13 421 513**	**13 916 019**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		83	86
Aktuell skattefordran		0	425
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	734 792	474 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	75 916	124 967
Summa Kortfristiga fordringar		**810 790**	**600 379**
Kassa och bank			
Kassa och bank		237 691	238 480
Summa Kassa och bank		**237 691**	**238 480**
Summa Omsättningstillgångar		**1 048 481**	**838 859**
Summa Tillgångar		**14 469 994**	**14 754 877**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		187 145	187 145
Fond för yttre underhåll		2 121 851	2 027 651
Summa Bundet eget kapital		**2 308 996**	**2 214 796**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		927 060	1 080 458
Årets resultat		13 962	-59 198
Summa Fritt eget kapital		**941 022**	**1 021 260**
Summa Eget kapital		**3 250 018**	**3 236 056**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 301 323	9 444 168
Summa Långfristiga skulder		**4 301 323**	**9 444 168**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 360 124	1 532 403
Leverantörsskulder		148 491	134 177
Skatteskulder	Not 13	140	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	28 999	42 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	380 899	365 491
Summa Kortfristiga skulder		**6 918 653**	**2 074 653**
Summa Skulder		**11 219 976**	**11 518 821**
Summa Eget kapital och skulder		**14 469 994**	**14 754 877**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	420 135	339 540
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	494 506	421 839
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**494 506**	**421 839**
Erhållen ränta	134	1 009
Erlagd ränta	-408 137	-398 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**506 638**	**364 116**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	51 554	3 795
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	18 109	-84 436
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**69 663**	**-80 641**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**576 301**	**283 475**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-776 745
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-776 745**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-315 124	-315 124
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-315 124**	**-315 124**
Årets kassaflöde	**261 177**	**-808 394**
Likvida medel vid årets början	**704 001**	**1 512 395**
Likvida medel vid årets slut	**965 178**	**704 001**

Dokument-ID 09222115557575872508 Signerat NL, FM, GA, LF, KTP, BA, OR

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.
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.

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	741 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 möte 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	2 374 704	2 265 300
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	68 555	70 119
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	112 000	110 400
	Hyror lokaler	59 904	56 928
	Hyror garage och parkeringsplatser	46 200	41 250
	Hyror övrigt	1 416	1 320
	Övriga primära intäkter	17 962	7 364
	Summa Bruttoomsättning	**2 680 741**	**2 552 681**
	Hyresbortfall	-43 288	-43 242
	Summa	**-43 288**	**-43 242**
	Summa Nettoomsättning	**2 637 453**	**2 509 439**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-216 044	-232 852
	Snö och halk-bekämpning	-34 121	-43 385
	Reparationer	-32 773	-74 379
	Planerat underhåll	-50 800	-91 850
	Försäkringsskador	-60 973	0
	El	-130 202	-76 091
	Uppvärmning	-507 348	-544 941
	Vatten	-103 864	-84 009
	Sophämtning	-47 363	-48 861
	Fastighetsförsäkring	-50 269	-49 007
	Kabel-TV och bredband	-251 104	-199 806
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-57 152	-51 836
	Övriga driftkostnader	-585	-585
	Summa Driftskostnader	**-1 542 598**	**-1 497 602**

Dokument-ID 09222115557575872508 Signerat NL, FM, GA, LF, KTP, BA, OR

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-8 500
	Administrationskostnader	-19 982	-21 997
	Extern revision	-22 500	-24 250
	Konsultkostnader	-5 500	0
	Medlemsavgifter	0	-275
	Föreningsverksamhet	0	-8 087
	Övriga förvaltningskostnader	-2 840	-6 816
	Summa Övriga externa kostnader	**-50 822**	**-69 925**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-37 500	-63 995
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Övriga arvoden	-67 800	-80 888
	Sociala avgifter	-22 593	-30 615
	Summa Personalkostnader	**-129 393**	**-176 998**

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	-484 865	-412 198
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 641	-9 641
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-494 506**	**-421 839**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 871 107	13 857 771
	Ingående anskaffningsvärde mark	331 000	331 000
	Årets investeringar	0	6 013 336
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**20 202 107**	**20 202 107**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 316 563	-6 357 099
	Årets avskrivningar	-484 865	-412 198
	Omklassificeringar	0	452 734
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 801 427**	**-6 316 563**
	Utgående redovisat värde	**13 400 680**	**13 885 544**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 600 000	13 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	289 000	200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 654 000	2 892 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	250 000	216 000
	Summa	**17 793 000**	**16 308 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	11 496 000	11 496 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**11 496 000**	**11 496 000**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	491 292	491 292
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**491 292**	**491 292**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-460 818	-451 176
	Årets avskrivningar	-9 641	-9 641
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-470 459**	**-460 818**
	Utgående redovisat värde	**20 833**	**30 474**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	727 487	465 521
	Övriga fordringar	7 305	9 379
	Summa Övriga fordringar	**734 792**	**474 900**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 916	124 967
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**75 916**	**124 967**

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,68%	2027-03-30	3 269 168	152 000
Stadshypotek	4,35%	2026-04-30	6 175 000	130 000
Stadshypotek	3,10%	2028-09-01	1 217 279	33 124
			10 661 447	**315 124**

Långfristig del	4 301 323
Nästa års amortering av långfristig skuld	185 124
Lån som ska konverteras inom ett år	6 175 000
Kortfristig del	6 360 124
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	315 124
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 260 496
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,70%
Finns swap-avtal	Nej

Dokument-ID 09222115557575872508 Signerat NL, FM, GA, LF, KTP, BA, OR

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,68%	2027-03-30	3 269 168	152 000
Stadshypotek	4,35%	2026-04-30	6 175 000	130 000
Stadshypotek	3,10%	2028-09-01	1 217 279	33 124
			10 661 447	**315 124**

Nästa års amortering av långfristig skuld	185 124
Lån som ska konverteras inom ett år	6 175 000
Kortfristig del	6 360 124

Not 13 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder		
Skatteskulder	140	0
Summa Skatteskulder	**140**	**0**

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Källskatt	28 437	42 178
Övriga kortfristiga skulder	562	404
Summa Övriga skulder	**28 999**	**42 582**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	223 151	204 268
Upplupna räntekostnader	47 809	49 639
Övriga upplupna kostnader	109 939	111 584
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**380 899**	**365 491**

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20.

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 Bostadsrättsföreningen Faxe, org.nr. 786000-0152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Faxe 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 Bostadsrättsföreningen Faxe för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Börje Aronsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Brf Faxe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575872508***

Nicklas Larsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:23:41

Fredrik Mix
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:50:50

Gabriel Abusagr
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 18:10:04

Lars Fjäll
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 21:25:16

Karin Tyche Pettersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 17:05:39

Börje Aronsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:05:30

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 15:27:24

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Brf Faxe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576284292***

Börje Aronsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:08:02

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 15:26:40

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.