







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Trehöjden

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trehöjden med säte i Järfälla org.nr. 769616-8454 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 6:95	2007-06-19	1952
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
15	förråd	175
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 307
11	lokaler (hyresrätt)	722
11	lägenheter (hyresrätt)	646
4	garageplatser	60
69	p-platser	0
Totalt 182 objekt		**5 910**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 17 st 2 rok, 51 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann-Sofie Frid	Ordförande	2012-05-15
Birgitta Johnson	Ledamot	2012-05-15
Lena Järefäll	Ledamot	2012-05-15
Olavi Veijo	Ledamot	2012-05-15
Faisal Lugh	HSB ledamot	2023-03-16
Sara Jidenius	Ledamot	2018-09-14
Erik Grésau	Ledamot	2019-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Järefäll, Birgitta Jonsson och Erik Grésau.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Johnson, Lena Järefäll, Olavi Veijo och Ann-Sofie Frid.

Revisorer har varit: Mikael Edberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anné Dalén och Lars Björkman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 5% 2025 och ska höjas med 5% från den 1/1-2026.

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 2025-06-25.

Under 2025 har föreningen genomfört följande åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2025	Takrenovering genomförd på samtliga hustak
2025	Trehörningen 11 baksida, gavel mot Pizzerian spricka i fasaden åtgärdad
2025	Upphandling och utbyte till gemensam TV & Bredbandsleverantör
2025	Container för grovsopor under maj månad
2025	Trehörningen 17 renovering av fasad

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	109	60	73	144	171
Skuldsättning, kr/kvm	7 061	6 085	6 156	6 079	6 148
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 690	8 018	7 053	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	314	326	314	279	269
Årsavgifter, kr/kvm	1 029	980	926	923	905
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	73	68	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 031	1 022	972	931	915
Nettoomsättning, tkr	6 093	5 802	5 514	5 391	5 348
Resultat efter finansiella poster, tkr	-14 858	-353	-262	-215	104
Soliditet, %	30	48	48	45	45

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnaden för takbytet. Det beror även på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 109 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	29 845 019	0	0	29 845 019
Upplåtelseavgifter, kr	5 263 135	0	0	5 263 135
Underhållsfond, kr	2 239 828	0	-1 236 228	1 003 600
S:a bundet eget kapital, kr	**37 347 982**	**0**	**-1 236 228**	**36 111 754**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 905 834	-353 326	1 236 228	-3 022 932
Årets resultat, kr	-353 326	353 326	-14 858 113	-14 858 113
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-4 259 160**	**0**	**-13 621 885**	**-17 881 045**
S:a eget kapital, kr	**33 088 822**	**0**	**-14 858 113**	**18 230 709**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 003 600 kr samt ianspråktagande skett med 2 239 828 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	-4 259 160
Årets resultat, kr	-14 858 113
Reservation till underhållsfond, kr	-1 003 600
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 239 828
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-17 881 045**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-17 881 045**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 093 413	5 802 490
Summa Rörelseintäkter		**6 093 413**	**5 802 490**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-18 820 147	-4 148 682
Övriga externa kostnader	Not 4	-184 175	-177 883
Personalkostnader	Not 5	-237 096	-235 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-668 701	-668 701
Summa Rörelsekostnader		**-19 910 118**	**-5 231 121**
Rörelseresultat		**-13 816 706**	**571 369**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	10 420	47 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 051 827	-972 258
Summa Finansiella poster		**-1 041 407**	**-924 695**
Resultat efter finansiella poster		**-14 858 113**	**-353 326**
Resultat före skatt		**-14 858 113**	**-353 326**
Årets resultat		**-14 858 113**	**-353 326**

Dokument-ID 09222115557576867839 Signerat AF, LJ, EG, BJ, OV, SJ, FL, ME, AA

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	57 980 593	58 649 294
Summa Materiella anläggningstillgångar		**57 980 593**	**58 649 294**
Summa Anläggningstillgångar		**57 980 593**	**58 649 294**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		29 121	27 918
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 940 641	9 697 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	371 058	352 009
Summa Kortfristiga fordringar		**3 340 820**	**10 077 167**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	42 713	595 949
Summa Kassa och bank		**42 713**	**595 949**
Summa Omsättningstillgångar		**3 383 533**	**10 673 116**
Summa Tillgångar		**61 364 127**	**69 322 410**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 108 154	35 108 154
Fond för yttre underhåll		1 003 600	2 239 828
Summa Bundet eget kapital		**36 111 754**	**37 347 982**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 022 932	-3 905 834
Årets resultat		-14 858 113	-353 326
Summa Ansamlad förlust		**-17 881 045**	**-4 259 160**
Summa Eget kapital		**18 230 709**	**33 088 822**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	30 332 790	11 000 000
Summa Långfristiga skulder		**30 332 790**	**11 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 400 000	23 532 790
Leverantörsskulder		330 249	457 152
Skatteskulder		14 098	11 974
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	267 511	347 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	788 770	884 557
Summa Kortfristiga skulder		**12 800 628**	**25 233 589**
Summa Skulder		**43 133 418**	**36 233 589**
Summa Eget kapital och skulder		**61 364 127**	**69 322 410**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-13 816 706	571 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	668 701	668 701
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**668 701**	**668 701**
Erhållen ränta	10 420	71 813
Erlagd ränta	-1 008 267	-972 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-14 145 852**	**339 602**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-175 199	-185 275
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-343 731	-60 740
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-518 930**	**-246 015**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-14 664 782**	**93 587**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 200 000	-400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**7 200 000**	**-400 000**
Årets kassaflöde	**-7 464 782**	**-306 413**
Likvida medel vid årets början	**10 248 225**	**10 554 638**
Likvida medel vid årets slut	**2 783 442**	**10 248 225**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

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 definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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	4 431 636	4 220 592
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	1 152	864
	Hyror bostäder	727 944	687 492
	Hyror lokaler	613 572	594 002
	Hyror garage och parkeringsplatser	259 080	248 486
	Hyror förbrukningsbaserad	4 109	0
	Hyror informationsöverföring	14 199	10 164
	Hyror övrigt	97 020	92 424
	Övriga primära intäkter	46 866	58 201
	Summa Bruttoomsättning	**6 195 578**	**5 912 225**
	Avgiftsbortfall	-1 439	0
	Hyresbortfall	-100 726	-109 735
	Summa	**-102 165**	**-109 735**
	Summa Nettoomsättning	**6 093 413**	**5 802 490**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 020 116	-1 070 474
	Snö och halk-bekämpning	-172 870	-172 809
	Reparationer	-242 935	-419 137
	Planerat underhåll	-14 832 349	-24 121
	Försäkringsskador	-18 431	-2 638
	El	-297 401	-209 122
	Uppvärmning	-1 151 735	-1 222 922
	Vatten	-405 664	-417 078
	Sophämtning	-212 402	-220 766
	Fastighetsförsäkring	-127 201	-121 144
	Kabel-TV och bredband	-156 105	-94 840
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-177 932	-173 630
	Övriga driftkostnader	-5 005	0
	Summa Driftskostnader	**-18 820 147**	**-4 148 682**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 981	-18 459
	Administrationskostnader	-28 225	-25 681
	Extern revision	-13 558	-12 572
	Medlemsavgifter	-28 440	-27 900
	Föreningsverksamhet	-528	-1 491
	Övriga förvaltningskostnader	-97 444	-91 780
	Summa Övriga externa kostnader	**-184 175**	**-177 883**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-184 200	-183 954
	Sociala avgifter	-47 896	-46 901
	Summa Personalkostnader	**-237 096**	**-235 855**

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 811	4 263
	Ränteintäkter placeringar	0	21 250
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 608	22 050
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**10 420**	**47 563**

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 051 206	-971 655
	Övriga räntekostnader	-621	-603
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 051 827**	**-972 258**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 527 363	51 527 363
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 415 825	16 415 825
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**67 943 188**	**67 943 188**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-9 293 894	-8 625 193
	Årets avskrivningar	-668 701	-668 701
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-9 962 595**	**-9 293 894**
	Utgående redovisat värde	**57 980 593**	**58 649 294**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 979 000	3 262 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 400 000	24 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	505 000	572 000
Summa	**69 884 000**	**76 234 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	42 718 790	42 718 790
Varav i eget förvar	-4 000 000	-4 000 000
Ställda säkerheter	**38 718 790**	**38 718 790**

Dokument-ID 09222115557576867839 Signerat AF, LJ, EG, BJ, OV, SJ, FL, ME, AA

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 740 729	9 652 276
	Övriga fordringar	199 912	44 965
	Summa Övriga fordringar	**2 940 641**	**9 697 241**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	371 058	352 009
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**371 058**	**352 009**

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	0	556 495
	Swedbank	42 713	39 455
	Summa Kassa och bank	**42 713**	**595 949**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,83%	2028-12-21	11 000 000	0
Swedbank	4,33%	2026-09-25	11 000 000	0
Swedbank	2,61%	2027-11-25	12 232 790	400 000
Swedbank	2,49%	2027-08-11	7 500 000	0
			41 732 790	**400 000**

Långfristig del	30 332 790
Nästa års amortering av långfristig skuld	400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 000 000
Kortfristig del	11 400 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,10%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,83%	2028-12-21	11 000 000	0
Swedbank	4,33%	2026-09-25	11 000 000	0
Swedbank	2,61%	2027-11-25	12 232 790	400 000
Swedbank	2,49%	2027-08-11	7 500 000	0
			41 732 790	**400 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 000 000
Kortfristig del	11 400 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Depositioner	29 400	29 400
Momsskuld	3 225	81 669
Källskatt	28 530	29 691
Inre fond	178 037	178 037
Övriga kortfristiga skulder	28 319	28 319
Summa Övriga skulder	**267 511**	**347 116**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	517 791	485 631
Upplupna räntekostnader	51 642	8 082
Övriga upplupna kostnader	219 337	390 844
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**788 770**	**884 557**

Styrelsen har fastställt årsredovisning 2026-04-29.

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 Trehöjden

Org.nr 769616-8454

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trehöjden för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Trehöjdens 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Dokument-ID 09222115557577113211 Signerat ME, AA

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 Trehöjden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Edberg
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557577113211 Signerat ME, AA

Årsredovisning 2025

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

Ann-Sofie Frid
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 09:10:32

Lena Järefäll
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 09:39:24

Erik Grésau
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:45:40

Birgitta Johnson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 09:41:10

Olavi Veijo
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 13:15:12

Sara Jidenius
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:45:32

Faisal Lugh
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 18:56:22

Mikael Edberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 12:25:49

August Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:42:06

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Trehöjden signerades av följande personer med HSBs e signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Edberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 12:27:34

August Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:41:42

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.