

HSB Bostadsrättsförening

Halssmycket i Lerum

Org.nr: 769614-7516

Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum, organisationsnummer 769614-7516, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Lerum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-13.

Ekonomisk plan registrerades år 2009-02-23.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-27.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2006-07-13

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Margret Alveten
Ledamot	Maria Tornberg
Ledamot	Lennart Karlsson
Ledamot	Niclas Spång Johansson
Ledamot	Thomas Johansson
Ledamot	Daniel Karlsson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Karlsson och Margret Alveten. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Revisor

Revisor	Malin Johannesson BoRevision i Sverige AB
Intern revisor	Eira Packalen HSB Brf Halssmycket i Lerum

Valberedning

Valberedningen har bestått av Martin Augustsson och Åsa Sjöling

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-27.

På stämman deltog 27 närvarande varav 21 röstlängder samt 2 fullmakter.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Leverantör

ABRF Group AB

HSB Göteborg

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Hallsås 1:123

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Namn	Typ	Andel	Ändamål
Lerum Hallsås GA:21	GA	55/80	Väg

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller till och med 2026-03-31.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2009

Totalyta (m²):

4 236

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	12
3 rok	33
4 rok	10
Summa	55

Totalt antal bostadslägenheter:

55

Garage och P-platser

Antal platser

63

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har följande reparationer gjorts.

Renovering av hissarna 147.000:-

Cykelställ Hus 2 (13-17) 41.000:-

Renovering värmepump 34.000:-

Trädfällning 30.000:-

Elbesiktning 15 lgh 31.000:-

Under året har vår ekonomiska förvaltare ABRF Group AB gått i konkurs. Förvaltningen har fr o m 20 oktober förvärvats till ett nytt bolag som heter ABRF Fastighetsförvaltning AB, som i princip utgörs av samma personal som arbetade för ABRF Group AB. Övergången skedde utan problem. Konkursen är i skrivande stund inte slutförd, men föreningen ska inte påverkas då klientmedel är juridiskt åtskilda från företagets tillgångar samt alla tillgångar är överförda till ABRF Fastighetsförvaltning AB och således inte kan ingå som en del i konkursen. Detsamma gäller våra klientmedel i det nya bolaget.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-12-18

(Ny underhållsplan förväntas bli klar hösten 2025)

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Större renovering av hissarna	2020-2022	
Fasadarmaturer byttes till LED	2021-2022	
10 st laddboxar installerades	2021-2022	
9 st laddboxar installerades	2022-2023	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning	2025-2026	Rensning av ventilationskanaler, justering av ventilations FT system.
Byte av tvättmaskin/tumlare	2026-2027	

Medlemsinformation

78 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 13 överlåtelse skett.

22 medlemmar har utträtt ur föreningen.

22 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 78

78 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	3 752	3 638	3 416	3 343
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 690	- 1 002	- 488	- 284
Soliditet ¹ , %	81	81	81	79
Skuldsättning / kvm	5 656	5 750	5 844	6 100
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 656	5 750	5 844	6 100
Räntekänslighet	7.1	7.5	8	9
Energikostnad / kvm	181	204	130	147
Sparande /kvm	130	101	220	293
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	825	790	745	691
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	92	88

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 010 000	2 613 799	- 4 673 117	- 1 001 694	107 948 988
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		550 000	-550 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-55 537	55 537		0
Balanseras i ny räkning			- 1 001 694	1 001 694	0
Årets resultat				- 689 715	- 689 715
Belopp vid årets utgång	111 010 000	3 108 262	- 6 169 274	- 689 715	107 259 273

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 674 810
Årets resultat	- 689 715
Reservering fond för yttre underhåll	- 550 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	55 537
Totalt	- 6 858 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag till extra avsättning till underhållsfond	0
Balanseras i ny räkning	- 6 858 988
Totalt	- 6 858 988

Styrelsens yttrande med anledning av årets förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll.

Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan. Utefter föreningens kostnads massa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 5% från 1 januari.

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 752 385	3 638 076
Övriga rörelseintäkter		8 515	9 483
Summa rörelseintäkter		3 760 900	3 647 559
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 944 598	-2 112 892
Administration och förvaltning	4	-272 554	-223 540
Personalkostnader	5	-157 036	-177 778
Avskrivningar		-1 190 870	-1 190 866
Summa rörelsekostnader		-3 565 058	-3 705 076
RÖRELSERESULTAT		195 842	-57 517
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 832	12 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-893 389	-956 659
Summa finansiella poster		-885 557	-944 177
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-689 715	-1 001 694
RESULTAT FÖRE SKATT		-689 715	-1 001 694
ÅRETS RESULTAT		-689 715	-1 001 694

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	130 928 321	132 093 987
Inventarier, verktyg och installationer	8	35 705	60 909
Summa materiella anläggningstillgångar		130 964 026	132 154 896
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		130 964 526	132 155 396
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	383 573	528 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 927	108 051
Kundfordringar		141	661 382
Summa kortfristiga fordringar		452 641	1 297 502
Kassa och bank			
Kassa och bank		235 485	332 014
Summa kassa och bank		235 485	332 014
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		688 126	1 629 516
SUMMA TILLGÅNGAR		131 652 652	133 784 912

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		111 010 000	111 010 000
Fond för yttre underhåll		3 108 262	2 613 799
Summa bundet eget kapital		114 118 262	113 623 799
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 169 274	-4 673 117
Årets resultat		-689 715	-1 001 694
Summa fritt eget kapital		-6 858 989	-5 674 811
SUMMA EGET KAPITAL		107 259 273	107 948 988
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 181 123	6 689 000
Summa långfristiga skulder		5 181 123	6 689 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 181 123	6 689 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 776 956	17 667 615
Leverantörsskulder		20 575	218 164
Skatteskulder		9 145	14 673
Övriga skulder		0	80 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		405 580	1 166 443
Summa kortfristiga skulder		19 212 256	19 146 924
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		19 212 256	19 146 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 652 652	133 784 912

Kassaflödesanalys

Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	195 842	-57 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 190 870	1 190 866
Summa	1 386 712	1 133 349
Erhållen ränta	7 832	12 482
Erlagd ränta	-893 389	-956 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	501 155	189 172
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	704 336	-641 998
Förändring rörelseskulder	-1 044 009	583 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten	161 482	130 210
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av långfristiga skulder	-398 536	-398 536
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-398 536	-398 536
Årets kassaflöde	-237 054	-268 326
Likvida medel vid årets början	852 744	1 121 070
Likvida medel vid årets slut	615 690	852 744

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Laddboxar	10
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2. Nettoomsättning

	2024/2025	2023/2024
Årsavgifter		
Bostäder	3 111 728	2 963 892
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	236 100	238 700
Bredband	136 448	137 280
Övriga hyresintäkter	0	400
	372 548	376 380
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 157	573
Debiterade vattenkostnader	163 128	189 437
Debiterade elkostnader	83 743	97 171
Gästlägenhet	15 600	10 600
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	400	0
Övriga intäkter	81	23
	268 109	297 804
Totalt nettoomsättning	3 752 385	3 638 076

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2024/2025	2023/2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	644 198	732 603
Uppvärmning	0	2 116
Vatten och avlopp	123 220	129 303
Sophämtning	134 398	136 473
	901 816	1 000 495
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	47 197	17 970
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	31 918
	47 197	49 888
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	247 157	234 908
Fastighetsstäd	12 992	12 438
Trädgårdsskötsel	30 462	0
Snöröjning/sandning	79 125	156 122
Övriga köpta tjänster	78 956	4 177
	448 692	407 645
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	195 582	186 778
Övriga driftkostnader		
Försäkring	43 873	38 157
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	94 820	89 650
	138 693	127 807
Reparationer		
Reparationer	157 082	101 706
Underhåll		
Underhåll	55 537	238 574
Totalt operativ drift och underhåll	1 944 598	2 112 892

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2024/2025

2023/2024

25 500

38 245

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

81 375

93 002

Extra ekonomisk förvaltning

53 753

14 982

135 128

107 984

Revision

Revisionsarvode

27 500

3 125

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

5 944

31 557

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

47 883

32 833

Bankkostnader

6 102

0

Övriga kostnader

24 497

9 796

78 482

42 630

Totalt administration och förvaltning

272 554

223 540

Not 5. Personalkostnader

2024/2025

2023/2024

Styrelsen

Styrelsearvode

123 601

147 600

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

33 435

30 178

Totalt personalkostnader

157 036

177 778

Not 6. Ställda säkerheter

2025-06-30

2024-06-30

Fastighetsinteckningar

33 014 000

33 014 000

Summa:

33 014 000

33 014 000

Not 7. Byggnader och mark		2025-06-30	2024-06-30	
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Anskaffningsvärde byggnad		131 660 498	131 660 498	
Anskaffningsvärde mark		12 500 000	12 500 000	
Markanläggningar		254 191	254 191	
Utgående anskaffningsvärden		144 414 689	144 414 689	
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar		- 12 320 702	- 11 155 040	
Årets avskrivningar		- 1 165 666	- 1 165 662	
Utgående avskrivningar		-13 486 368	-12 320 702	
Utgående redovisat värde		130 928 321	132 093 987	
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader		64 000 000	61 000 000	
Taxeringsvärde mark		12 600 000	12 600 000	
		76 600 000	73 600 000	
Not 8. Inventarier		2025-06-30	2024-06-30	
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärden		183 033	183 033	
Utgående anskaffningsvärden		183 033	183 033	
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar		- 122 124	- 96 920	
Årets avskrivningar		- 25 204	- 25 204	
Utgående avskrivningar		- 147 328	- 122 124	
Utgående redovisat värde		35 705	60 909	
Not 9. Övriga fordringar		2025-06-30	2024-06-30	
Skattekonto		568	7 339	
Avräkningskonto Allabrf		6 716	220 571	
Klientmedelskonto Allabrf		127 391	300 159	
Övrig fordran		2 800	0	
Nabo klientmedel		246 098	0	
Summa		383 573	528 069	
Not 10. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Belopp 2025-06-30	Belopp 2024-06-30
SEB *357	2025-08-28	2,78 %	2 745 921	2 831 257
SEB *314	2026-06-28	3,58 %	2 215 000	2 245 000
Statshypotek AB *413	2027-09-01	2,96 %	2 004 515	2 089 515
Statshypotek AB *069	2025-12-30	2,94 %	4 420 000	4 444 000
Statshypotek AB *674	2025-12-30	4,14 %	4 420 000	4 444 000
Statshypotek AB *965	2025-09-03	3,05 %	2 768 535	2 853 535
SBAB *577	2025-07-09	3,22 %	2 207 500	2 237 500
SBAB *615	2027-05-11	2,97 %	3 176 608	3 211 808
Summa skulder till kreditinstitut			23 958 079	24 356 615
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 776 956	-17 667 615
			5 181 123	6 689 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av samtliga brandvarnare, hösten 2025 41.000:-

Underskrifter

Signerad enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-05

Margret Alveten

Maria Tornberg

Lennart Karlsson

Niclas Spång Johansson

Thomas Johansson

Daniel Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

BoRevision i Sverige AB
Malin Johannesson

HSB Brf Halssmycket i Lerum
Eira Packalen



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.11.2025 13:16

SENT BY OWNER:

Jonathan · 05.11.2025 09:34

DOCUMENT ID:

SyhWhtu1bl

ENVELOPE ID:

rJjZ2Y_JZe-SyhWhtu1bl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 HSB Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum.pdf

17 pages

SHA-512:

298f79901007cc82e36f86ac1850842e949120b9a85f236b90dda324fa03863da0b6e3fbc494fd43e1795f02e14c035ff07e83a6e21b8015775b0a79807ef63b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LENNART KARLSSON lennart.karlsson@brfhalssmycket.se	✍️ Signed	05.11.2025 11:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/02/23)
MARIA TORNBERG maria.tornberg@brfhalssmycket.se	✍️ Signed	05.11.2025 11:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/11/29)
DANIEL KARLSSON daniel.karlsson@brfhalssmycket.se	✍️ Signed	05.11.2025 14:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/01/10)
THOMAS JOHANSSON thomas.johansson@brfhalssmycket.se	✍️ Signed	05.11.2025 15:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/02/09)
Sandra Margret Alvetéen margret.alveteen@brfhalssmycket.se	✍️ Signed	05.11.2025 18:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/07/06)
NICLAS SPÅNG JOHANSSON niclas.johansson@hsb.se	✍️ Signed	07.11.2025 11:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/05/20)
EIRA SINKKONEN PACKALÉN eira.p@telia.com	✍️ Signed	07.11.2025 13:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1951/07/08)
MALIN JOHANNESSON malin.johannesson@borevision.se	✍️ Signed	14.11.2025 13:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed