



Årsredovisning 2025

HSB Brf Skiftet i Sundsvall

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Skiftet i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2499 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fiskaren 20		1964
Harmoni 13		1964

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 280
1	lokaler (hyresrätt)	20
12	garageplatser	180
38	p-platser	0
Totalt 97 objekt		4 480

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 17 st 3 rok, 22 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Felix Persson	Ordförande
Morgan Persson	Ledamot
Camilla Olofsson	Ledamot utsedd av HSB
Nicklas Nordin	Ledamot
Eleonore Sedin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Morgan Persson och Eleonore Sedin. Fyllnadsval för Felix Persson då han avgår från styrelsen pga flytt.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Morgan Persson, Nicklas Nordin, Eleonore Sedin och Felix Persson.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Eva-Lotta Persson (sammankallande) samt Veronica Christaller, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-07. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +4,9% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-28, varvid planen uppdaterades.

Under 2025 har nedan projekt genomförts i föreningen.

Ny dörrautomatik till entreedörrar installerade.

Nya låscylindrar till föreningens gemensamma ytor samt samtliga bostadsrätter, nyckelutlämning till samtliga medlemmar.

Systematiskt SBA-besiktning (brandsyns genomgång) genomförs löpande utifrån lagen om skydd mot olyckor.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Utbyggnad av befintliga balkonger. Asfaltering av markytorna.
2021	OVK-besiktning. Målning av linjer på mv-platserna.
2022	Målning av fasadgrunden. Sett över takpappen.
2023	Energideklaration. (Ny takpapp och målning av takdetaljer, flyttad till 2025)
2024	Byte av värmeväxlare, cirkulationspump och expansionskärl.
2024	Nya laddstolpar parkeringen inkl. ny plantering vid parkeringarna.
2024	Spolning och filmning av avlopp i samtliga lägenheter fram till anslutningen till det kommunala avloppet.
2025	Dörrautomatik entrédörrar samt byte av låscylindrar till hela fastigheten.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
25-28	Besiktning för ev. ny takpapp och målning av takdetaljer. Takbesiktning genomförts och kommer ske årligen de kommande 3 åren fram till 2028.
2026	Relining av bottenstammar
2027	OVK-besiktning.
2028	Byte av garageportar, målning av aluminiumfönster.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	185	127	178	181	174
Skuldsättning, kr/kvm	1 889	1 899	1 968	2 124	2 204
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 898	1 979	2 059	2 133	2 214
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	245	229	201	192	188
Årsavgifter, kr/kvm	771	777	714	626	613
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	98	98	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	866	760	694	703	688
Nettoomsättning, tkr	3 706	3 391	3 110	3 020	2 960
Resultat efter finansiella poster, tkr	-113	19	362	326	301
Soliditet, %	45	44	44	42	40

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens underhållsarbete under året och resultatet efter fondförändringar visar positivt.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 485 312 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 185 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 4,9% ytterligare förändring av årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	498 850	0	0	498 850
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 569 015	0	-180 144	3 388 871
S:a bundet eget kapital, kr	4 067 865	0	-180 144	3 887 721
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 719 007	19 300	180 144	3 918 451
Årets resultat, kr	19 300	-19 300	-112 511	-112 511
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 738 307	0	67 633	3 805 940
S:a eget kapital, kr	7 806 172	0	-112 511	7 693 661

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 211 000 kr samt ianspråktagande skett med 391 144 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 738 308
Årets resultat, kr	-112 511
Reservation till underhållsfond, kr	-211 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	391 144
Summa till föreningsstämans förfogande, kr	3 805 941

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 805 941
------------------------------------	------------------

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	3 706 167	3 381 177
Övriga rörelseintäkter		19 452	10 236
Summa Rörelseintäkter		3 725 619	3 391 413
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 822 964	-2 443 697
Övriga externa kostnader	Not 4	-102 560	-145 609
Personalkostnader	Not 5	-128 413	-122 261
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-515 654	-439 697
Summa Rörelsekostnader		-3 569 591	-3 151 264
Rörelseresultat		156 028	240 149
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 766	71 529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 305	-292 378
Summa Finansiella poster		-268 539	-220 849
Resultat efter finansiella poster		-112 511	19 300
Resultat före skatt		-112 511	19 300
Årets resultat		-112 511	19 300

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	15 270 282	14 998 433
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	1 284 925
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 270 282	16 283 358
Summa Anläggningstillgångar		15 270 282	16 283 358

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 428	12 431
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 056 404	566 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		296 761	262 697
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 354 593	841 786

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 9	567 773	467 773
<i>Summa Kassa och bank</i>		567 773	467 773
Summa Omsättningstillgångar		1 922 366	1 309 559

Summa Tillgångar		17 192 648	17 592 917
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	498 850	498 850
Fond för yttre underhåll	3 388 871	3 569 015
Summa Bundet eget kapital	3 887 721	4 067 865

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 918 451	3 719 007
Årets resultat	-112 511	19 300
Summa Fritt eget kapital	3 805 941	3 738 308

Summa Eget kapital

7 693 662 **7 806 172**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	6 728 626	8 124 006
Summa Långfristiga skulder		6 728 626	8 124 006

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 395 380	345 380
Leverantörsskulder		255 094	150 771
Skatteskulder		9 873	6 948
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	581 350	617 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	528 663	542 626
Summa Kortfristiga skulder		2 770 360	1 662 739

Summa Skulder

9 498 986 **9 786 745**

Summa Eget kapital och skulder

17 192 648 **17 592 917**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	156 028	240 149
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	515 654	439 697
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	515 654	439 697
Erhållen ränta	13 151	71 529
Erlagd ränta	-287 187	-293 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	397 645	458 260
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	32 164	-52 585
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	55 503	224 028
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	87 667	171 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	485 312	629 703
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	497 423	-2 678 531
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	497 423	-2 678 531
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-345 380	-345 232
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-345 380	-345 232
Årets kassaflöde	637 355	-2 394 060
Likvida medel vid årets början	958 954	3 353 014
Likvida medel vid årets slut	1 596 310	958 954

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 142 392	2 909 628
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	156 562	124 987
	Årsavgift balkonger	324 576	290 346
	Hyror lokaler	15 200	15 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	153 720	120 720
	Hyror förbrukningsbaserad	2 590	0
	Hyror övrigt	6 960	7 960
	Övriga primära intäkter	6 417	12 596
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 808 417	3 481 437
	Hysesbortfall	-5 050	-3 060
	Avsatt till inre fond	-97 200	-97 200
	<i>Summa</i>	-102 250	-100 260
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 706 167	3 381 177

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-681 485	-588 032
	Snö och halk-bekämpning	-79 349	-64 325
	Reparationer	-189 640	-247 200
	Planerat underhåll	-391 144	-109 427
	Försäkringsskador	-28 600	-63 997
	El	-248 777	-276 864
	Uppvärmning	-523 388	-498 986
	Vatten	-281 197	-245 694
	Sophämtning	-96 896	-63 539
	Fastighetsförsäkring	-88 136	-79 780
	Kabel-TV och bredband	-120 996	-125 559
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-84 294	-79 570
	Övriga driftkostnader	-9 062	-725
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 822 964	-2 443 697

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-8 566	-18 516
	Extern revision	-22 000	-31 375
	Konsultkostnader	-42 994	-62 738
	Medlemsavgifter	-21 800	-21 800
	Föreningsverksamhet	0	-1 327
	Övriga förvaltningskostnader	-7 200	-9 853
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-102 560	-145 609
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-101 100	-101 100
	Sociala avgifter	-27 313	-21 161
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-128 413	-122 261
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-439 848	-380 106
	Avskrivning på markanläggning	-75 806	-59 590
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-515 654	-439 697

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 721 328	18 451 058
	Ingående anskaffningsvärde mark	257 816	257 816
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 301 807	1 301 807
	Årets investeringar	787 502	1 393 606
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-123 336
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	22 068 453	21 280 951
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 282 518	0
	Årets avskrivningar	-515 654	0
	Årets försäljning utrangering byggnad	0	123 336
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-6 798 171	123 336
	Utgående redovisat värde	15 270 282	21 404 287
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	211 000	195 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	288 000	264 000
	Summa	40 499 000	32 859 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 900 000	10 900 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	10 900 000	10 900 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 028 536	491 181
	Övriga fordringar	27 868	75 477
	Summa Övriga fordringar	1 056 404	566 658
Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	325	324
	SBAB	567 448	467 448
	Summa Kassa och bank	567 773	467 773

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,74%	2033-04-25	5 101 500	114 000
Swedbank	4,07%	2027-08-25	925 000	100 000
Swedbank	1,2%	2026-09-25	1 150 000	100 000
Stadshypotek	3,96%	2029-04-30	543 796	12 000
Stadshypotek	4,01%	2028-04-30	403 710	19 380
			8 124 006	345 380

Långfristig del	6 728 626
Nästa års amortering av långfristig skuld	245 380
Lån som ska konverteras inom ett år	1 150 000
Kortfristig del	1 395 380
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	345 380
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 381 520
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	4 531 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,45%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	-5 741	-5 741
Källskatt	0	51 490
Inre fond	581 350	553 615
Övriga kortfristiga skulder	5 741	17 650
<i>Summa Övriga skulder</i>	581 350	617 014

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	332 336	285 516
Upplupna räntekostnader	45 835	43 717
Övriga upplupna kostnader	150 492	213 393
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	528 663	542 626

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-09.

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 Skiftet i Sundsvall, org.nr. 789200-2499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skiftet i Sundsvall för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Skiftet i Sundsvall för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Skiftet i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Felix Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:58:46



Nicklas Nordin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 20:00:16



Anna Rebecca Eleonore Sedin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 20:02:04



Camilla Elisabet Olofsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 20:03:47



Morgan Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:59:07



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:10:12



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Skiftet i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:08:46



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.