



Årsredovisning 2025

HSBs Brf Håstavillorna I Hudiksvall

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Håstavillorna I Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-4202 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-24.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åvik 26:10	1979-09-11	1950

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 601
60	p-platser	0
47	garageplatser	630
Totalt 201 objekt		6 231

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 1 rok, 52 st 2 rok, 7 st 3 rok, 1 st 5 rok.

Föreningens parkeringar fördelas på: 20 st utan el, 38 st med el samt 2 st laddstationer.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bodil Hansson	Ordförande
Linda Dahlström	Ledamot
Erik Svensson	Ledamot
Sofia Granås	Ledamot
Jens Nilsson	Ledamot
Elin Krans	Ledamot
Sandra Peters	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Dahlström, Sandra Peters, Erik Svensson och Elin Krans.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Jonsson, Jens Nilsson, Elin Krans och Linda Dahlström.

Revisorer har varit: Diana Mård vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Hans Jansson (sammankallande) och Birgitta Bydén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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 2025-09-23, varvid planen uppdaterades.

Den årliga sommarfesten bjöd på stormigt väder, vi blev utan underhållning men maten och humören var ändå på topp.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Byte av ett antal defekta radiatorer i lägenheter i lägenheter Byggnation av 9 st postlådehus för brevlådor Byggt nytt staket kring lekparken Åtgärddar gräsytor och tagit bort vissa häckar Påbörjat asfaltering av gångvägar på innergården
2022	Asfaltering av vägar och gångvägar. Renoverat miljöhuset, samt ändrat handikappramp. Renoverat två trapphus Nya elmätare på hela området Reparerat elkabel utomhus för utomhusbelysning Brandsskyddsgenomgång av trapphus/vind och källare Genomgång av alla skyddsrum Gunga/ pallkragar för plantering och sandlåda till lekparken Borttagning av några rabatter vid husväggar
2023	Stampsplining i samtliga lägenheter, 1 ny tvättmaskin till stora tvättstugan, Putsning av fasad hus 14, Renovering av 2 trapphus, 2 grillplatser, inköp av 2st freesbe golf och 2st basketkorgar,
2024	Målning av fönster husen längst järnvägen, Bytt ventilations aggregat i hus 6 & 8, Rappning av skorsten hus 7, Kulvertbyte till tvättstugan på gården, Borttagning av fler häckar mot fasader, Tak besiktning av samtliga tak med åtgärdslista, Renovering av 2 trapphus, Byte av informationstavlor till infarterna, Trädbeskrningar, Åtgärder i husgrund hus 11 & 17. Källarstädning,
2025	Putsat fasad, målat vindskivor samt takfot och smides räcken på balkonger hus 6 -8, lagat pottål i asfalten, bytt belysning i några trapphus, oljat trätrappor/entréer, målning av entré tak påbörjat samt mindre löpande underhåll.

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

Årtal	Åtgärd
2026 - 2030	Måla fönster längst havssidan, Måla smides räcken balkonger, Putsa fasad hus 29, 26, Renovering av tvättstuga hus 6-8, Påbörja takbyte hus 7, 11-15, 9, 6-8, Måla träfasad hus 12-16, 24-28, 18-22 Renovera trapphus

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	321	145	260	310	325
Skuldsättning, kr/kvm	5 954	6 050	6 125	6 921	7 028
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 624	6 731	6 814	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	231	220	221	228	198
Årsavgifter, kr/kvm	1 266	1 246	1 145	1 036	1 015
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 194	1 176	1 138	1 159	1 176
Nettoomsättning, tkr	7 424	7 327	6 890	6 494	6 585
Resultat efter finansiella poster, tkr	578	-1 655	-253	200	816
Soliditet, %	7	5	9	9	9

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	450 856	0	0	450 856
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	244 306	244 307
S:a bundet eget kapital, kr	450 856	0	244 306	695 163
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 467 428	-1 654 870	-244 306	1 568 252
Årets resultat, kr	-1 654 870	1 654 870	578 191	578 191
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 812 558	0	333 885	2 146 443
S:a eget kapital, kr	2 263 414	0	578 191	2 841 606

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 533 000 kr samt ianspråktagande skett med 288 694 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 812 558
Årets resultat, kr	578 191
Reservation till underhållsfond, kr	-533 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	288 694
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 146 443

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 146 443
------------------------------------	------------------

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	7 423 644	7 314 856
Övriga rörelseintäkter		15 688	11 693
Summa Rörelseintäkter		7 439 332	7 326 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 209 159	-5 828 556
Övriga externa kostnader	Not 4	-204 146	-455 225
Personalkostnader	Not 5	-128 894	-100 148
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 130 389	-1 129 536
Övriga rörelsekostnader		-3 029	0
Summa Rörelsekostnader		-5 675 617	-7 513 465
Rörelseresultat		1 763 715	-186 916
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 061	129 532
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 252 585	-1 597 486
Summa Finansiella poster		-1 185 524	-1 467 954
Resultat efter finansiella poster		578 191	-1 654 870
Resultat före skatt		578 191	-1 654 870
Årets resultat		578 191	-1 654 870

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	36 017 978	36 213 429
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		36 017 978	36 213 429
Summa Anläggningstillgångar		36 017 978	36 213 429

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		39 565	2 990
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 524 566	969 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	487 108	387 941
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 051 239	1 360 748

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	3 585 902	4 081 748
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 585 902	4 081 748
Summa Omsättningstillgångar		6 637 141	5 442 496

Summa Tillgångar		42 655 119	41 655 925
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	450 856	450 856
Fond för yttre underhåll	244 307	0
Summa Bundet eget kapital	695 163	450 856

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 568 252	3 467 428
Årets resultat	578 191	-1 654 870
Summa Fritt eget kapital	2 146 443	1 812 558

Summa Eget kapital

2 841 606 **2 263 415**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	22 900 000	37 100 000
Summa Långfristiga skulder		22 900 000	37 100 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 200 000	600 000
Leverantörsskulder		1 539 241	390 844
Skatteskulder	Not 12	12 220	19 252
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	118 313	133 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 043 740	1 149 382
Summa Kortfristiga skulder		16 913 514	2 292 510

Summa Skulder

39 813 514 **39 392 510**

Summa Eget kapital och skulder

42 655 119 **41 655 925**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 763 715	-186 916
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 130 389	1 129 536
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 130 389	1 129 536
Erhållen ränta	1 061	129 532
Erlagd ränta	-1 252 865	-1 628 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 642 300	-556 074
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-118 098	71 198
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 021 284	184 619
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	903 186	255 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 545 485	-300 257
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-934 939	482 592
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-934 939	482 592
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-463 636
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-463 636
Årets kassaflöde	1 010 546	-281 302
Likvida medel vid årets början	5 065 960	5 347 262
Likvida medel vid årets slut	6 076 507	5 065 960

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	28526 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att 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	6 746 388	6 581 904
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	176 620	227 044
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	169 200	169 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	323 400	323 600
	Hyror förbrukningsbaserad	4 407	0
	Övriga primära intäkter	24 066	32 715
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 444 082	7 334 463
	Hyresbortfall	-20 438	-19 607
	<i>Summa</i>	-20 438	-19 607
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 423 644	7 314 856

I årsavgiften ingår värme och vatten

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 118 387	-1 093 051
	Snö och halk-bekämpning	-140 578	-216 188
	Reparationer	-379 979	-629 729
	Planerat underhåll	-288 694	-1 430 289
	Försäkringsskador	-65 432	-280 300
	El	-1 128 236	-1 070 036
	Vatten	-311 248	-302 313
	Sophämtning	-211 771	-253 870
	Fastighetsförsäkring	-139 600	-124 582
	Kabel-TV och bredband	-241 318	-255 267
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-181 840	-172 120
	Övriga driftkostnader	-2 075	-811
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 209 159	-5 828 556

		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 128	-32 000
	Administrationskostnader	-14 865	-23 330
	Extern revision	-28 125	-15 375
	Konsultkostnader	-51 852	-87 559
	Medlemsavgifter	-36 200	-36 200
	Föreningsverksamhet	-9 708	-22 098
	Övriga förvaltningskostnader	-61 268	-238 662
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-204 146	-455 225
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 528	-72 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-11 500	-4 000
	Sociala avgifter	-26 866	-21 148
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-128 894	-100 148
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-843 480	-840 981
	Avskrivning på markanläggning	-286 909	-286 909
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-1 646
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 130 389	-1 129 536

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 688 037	43 688 037
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 500	55 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 607 267	8 607 267
	Årets investeringar	921 767	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	13 171	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	53 285 742	52 350 804
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 137 375	-15 009 485
	Årets avskrivningar	-1 117 218	-1 127 890
	Omklassificeringar	-13 171	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-17 267 764	-16 137 375
	Utgående redovisat värde	36 017 978	36 213 429
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	837 000	758 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	969 000	969 000
	Summa	68 606 000	57 527 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	38 152 000	38 152 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	38 152 000	38 152 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 490 605	984 212
	Övriga fordringar	33 961	-14 396
	Summa Övriga fordringar	2 524 566	969 816
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	66 000	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	421 108	387 941
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	487 108	387 941

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	132	132
	Handelsbanken	7 717	9 556
	SBAB	3 578 053	4 072 060
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 585 902	4 081 748

Not 11	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>
	Stadshypotek 164-4251	3,38%	2026-09-30
			8 600 000
			0
	Stadshypotek 164-4251	4,05%	2029-06-30
			10 000 000
			0
	Stadshypotek 164-4251	4,14%	2027-06-30
			9 500 000
			400 000
	Swedbank	1,53%	2030-10-25
			4 000 000
			200 000
	Swedbank	1,78%	2026-11-25
			5 000 000
			0
			37 100 000
			600 000

Långfristig del	22 900 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 600 000
Kortfristig del	14 200 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,34%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	12 220	19 252
	<i>Summa Skatteskulder</i>	12 220	19 252

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	4 886
	Inre fond	112 482	113 655
	Övriga kortfristiga skulder	5 831	14 491
	<i>Summa Övriga skulder</i>	118 313	133 032

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	582 649	537 065
	Upplupna räntekostnader	12 285	12 565
	Övriga upplupna kostnader	448 806	599 752
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 043 740	1 149 382

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen är daterad 2026-03-10.

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 Håstavillorna i Hudiksvall, org.nr. 716413-4202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Håstavillorna i Hudiksvall för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Håstavillorna i Hudiksvall för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Diana Mård
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs Brf Håstavillorna I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bodil Hansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:54:07



Sandra Peters

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:52:10



Elin Krans

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:51:43



Sofia Granås

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:56:28



Linda Dahlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:52:50



Erik Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:52:38



Jens Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:51:29



Diana Mård

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 09:46:28



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 09:53:27



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs Brf Håstavillorna I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Diana Mård

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 10:05:53



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 09:52:58



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.