



Årsredovisning 2025

HSB Brf Håljuteberget i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Håljuteberget i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0701 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
U-A HÅLJUTEBERGET 1	1954-01-01	1952
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	förråd	66
14	garageplatser	269
82	p-platser	0
139	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 562
Totalt 254 objekt		7 897

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 1 rok, 78 st 2 rok, 21 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Alexander Bloom	Ordförande
Lars Vilhelm Andersson	Ledamot
Suljo Kurtagic	Ledamot
Lars Johansson	Ledamot
David Olsson	Ledamot
Erich Raupach	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alexander Bloom, Lars Johansson & Erich Raupach.

Firman tecknas två i förening av Lars Vilhelm Andersson, Lars Johansson, David Olsson och Alexander Bloom.

Revisorer har varit: Bo Helgesson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunnar Skoglycke (sammankallande), Per Ola Karlsson samt Birgitta Mannström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1,9%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% 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 2024-12-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Heltäckande branddetektering och nödbelysning i samtliga källarkorridorer och tvättstugor är slutförd.

Vi har efter uppsagt avtal med SAPS och nya avtal med leverantörer lägre kostnader för fastighetsskötsel.

En extra amortering av våra lån om 2 miljoner kronor är utförd.

Robotgräsklippare går nu på området.

Renovering av vicevårdskontoret.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1996 Stamrenovering.
- 2004 Omdragning av el.
- 2007 Inglasning av balkonger.
- 2015-2018 Ny lekplats, sophus, ny asfalt och utökning av p-platser.
- 2018 Stamspolning.
- 2019 Relining.
- 2020 Fönsterbyte inklusive fönsterbalkar och fasadrenovering.
- 2020 Tilläggsisolering vindar och komplettering brandskydd på vind.
- 2020 Dagvattenspolning.
- 2020 Renovering tak inklusive rengöring och rivning skorsten.
- 2020 Byte av entré- och källardörrar samt garageportar.
- 2020 Igensättning sopnedkast.
- 2020 Installation av passagesystem inklusive tvättstugebokning.
- 2022 Individuell mätning och debitering av el.
- 2022 Byte av radiatorventiler i gemensamma utrymmen.

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

- Analys av möjliga energibesparingar i fastighet, exempelvis ändring i torkrum samt tvättstugor.
- Möjligen byte av resterande termostatventiler samt injustering värme enligt underhållsplanen.
- Konvertering av belysning till LED i delar av källaren.
- Ny abonnentcentral fjärrvärme samt cirkulationspump värme enligt underhållsplanen.
- Eventuell relining ventilation enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 148 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 146.

Flerårsöversikt

	2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	247	318	226	221
Skuldsättning, kr/kvm	4 449	4 788	5 593	5 712
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 607	4 957	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	8	8
Energikostnad, kr/kvm	232	322	205	179
Årsavgifter, kr/kvm	889	1 271	724	695
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	916	1 341	863	779
Nettoomsättning, tkr	7 167	10 490	6 343	5 889
Resultat efter finansiella poster, tkr	458	-67	184	108
Soliditet, %	19	17	16	15

2023/2024 är ett förlängt år. 20230701 - 20241231.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	242 159	0	0	242 159
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 068 586	0	329 824	8 398 410
S:a bundet eget kapital, kr	8 310 745	0	329 824	8 640 569
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-133 148	-66 658	-329 824	-529 630
Årets resultat, kr	-66 658	66 658	458 131	458 131
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-199 806	0	128 307	-71 499
S:a eget kapital, kr	8 110 939	0	458 131	8 569 070

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 497 000 kr samt ianspråktagande skett med 167 176 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-199 806
Årets resultat, kr	458 131
Reservation till underhållsfond, kr	-497 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	167 176
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	-71 499

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-71 499

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

Resultaträkning		2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 166 910	10 490 073
Övriga rörelseintäkter		7 260	100 953
Summa Rörelseintäkter		7 174 170	10 591 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 341 719	-6 313 492
Övriga externa kostnader	Not 4	-159 099	-604 138
Personalkostnader	Not 5	-274 826	-553 288
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 311 940	-2 153 579
Summa Rörelsekostnader		-6 087 584	-9 624 497
Rörelseresultat		1 086 587	966 529
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 880	265 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-678 336	-1 298 459
Summa Finansiella poster		-628 456	-1 033 189
Resultat efter finansiella poster		458 131	-66 660
Resultat före skatt		458 131	-66 660
Årets resultat		458 131	-66 660

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	42 193 466	43 505 406
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		42 193 466	43 505 406
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		42 193 966	43 505 906

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 219	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	866 080	1 475 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		172 746	382 699
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 042 045	1 858 006
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	2 000 000
Summa Omsättningstillgångar		2 542 045	3 858 006
Summa Tillgångar		44 736 011	47 363 912

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	242 159	242 159
Fond för yttre underhåll	8 398 410	8 068 586
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	8 640 569	8 310 745
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-529 630	-133 148
Årets resultat	458 131	-66 658
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-71 499	-199 806
Summa Eget kapital	8 569 069	8 110 939

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 100	9 850 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	9 850 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	34 834 946	27 899 946
Leverantörsskulder	323 026	545 251
Skatteskulder	21 197	-10 295
Övriga kortfristiga skulder	Not 11161 552	179 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12826 220	789 006
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	36 166 942	29 402 972
Summa Skulder	36 166 942	39 252 972
Summa Eget kapital och skulder	44 736 011	47 363 911

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2023-07-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 086 587	967 873
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 311 940	2 153 579
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 311 940	2 153 579
Erhållen ränta	49 880	265 270
Erlagd ränta	-673 151	-1 295 914
Övriga poster	0	-2 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 775 255	2 088 263
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	407 825	-366 080
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-176 216	147 614
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	231 609	-218 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 006 865	1 869 797
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	72 434
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	72 434
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 915 000	-4 485 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 915 000	-4 485 000
Årets kassaflöde	-908 135	-2 542 769
Likvida medel vid årets början	3 251 926	5 794 694
Likvida medel vid årets slut	2 343 790	3 251 926

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

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.

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	0 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 definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att 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	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 236 748	8 955 612
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	282 323	428 203
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	205 740	308 610
	Hyror lokaler	23 316	29 744
	Hyror garage och parkeringsplatser	388 840	582 359
	Hyror förbrukningsbaserad	10 235	0
	Hyror övrigt	8 220	0
	Övriga primära intäkter	27 028	185 545
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 182 450	10 490 073
	Hysesbortfall	-15 540	0
	<i>Summa</i>	-15 540	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 166 910	10 490 073
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 055 425	-1 385 929
	Snö och halk-bekämpning	-51 763	0
	Reparationer	-543 716	-1 039 618
	Planerat underhåll	-167 176	-427 386
	Bevakningskostnader	0	-48 015
	El	-435 601	-642 552
	Uppvärmning	-899 270	-1 268 295
	Vatten	-483 446	-628 512
	Sophämtning	-139 301	-118 946
	Fastighetsförsäkring	-80 001	-113 368
	Kabel-TV och bredband	-213 915	-320 054
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-224 900	-221 278
	Övriga driftkostnader	-47 204	-99 538
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 341 719	-6 313 491

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 767
	Administrationskostnader	-4 591	-4 017
	Extern revision	-20 073	-15 401
	Medlemsavgifter	-69 384	-99 892
	Föreningsverksamhet	-26 866	-6 143
	Övriga förvaltningskostnader	-38 185	-475 919
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-159 099	-604 139
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 506	-182 992
	Revisionsarvode	-4 076	-3 918
	Övriga arvoden	-133 363	-245 877
	Löner och övriga ersättningar	-375	0
	Sociala avgifter	-62 506	-119 868
	Övriga personalkostnader	0	-633
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-274 826	-553 288
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 210 445	-1 992 176
	Avskrivning på markanläggning	-101 495	-161 403
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 311 940	-2 153 579
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-678 336	-1 295 914
	Övriga räntekostnader	0	-2 545
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-678 336	-1 298 459

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 278 102	67 278 102
	Ingående anskaffningsvärde mark	290 400	290 400
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 942 546	1 917 733
	Årets investeringar	0	-72 433
	Omklassificeringar	0	97 246
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	69 511 048	69 511 048
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 005 642	-23 852 063
	Årets avskrivningar	-1 311 940	-2 153 579
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-27 317 582	-26 005 642
	<i>Utgående redovisat värde</i>	42 193 466	43 505 406
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	366 000	457 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 600 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	201 000	201 000
	<i>Summa</i>	82 167 000	86 658 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 561 000	45 561 000
	Varav i eget förvar	-3 041 000	-3 041 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	42 520 000	42 520 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	843 790	1 251 926
	Övriga fordringar	22 290	223 381
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	866 080	1 475 307

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>
Stadshypotek AB	1,10%	2026-09-30	4 900 000	200 000
Nordea Hypotek AB	2,43%	2026-12-17	8 582 482	0
Nordea Hypotek AB	2,69%	2026-03-03	5 177 464	0
Nordea Hypotek AB	2,69%	2026-01-28	3 775 000	300 000
Nordea Hypotek AB	2,29%	2026-12-29	7 450 000	350 000
Swedbank Hypotek AB	3,98%	2026-04-24	4 950 000	200 000
			34 834 946	1 050 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	34 834 946
Kortfristig del	34 834 946
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 050 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,50%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	4 174	13 445
Inre fond	157 379	165 619
<i>Summa Övriga skulder</i>	161 552	179 064

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	589 673	587 010
Upplupna räntekostnader	57 164	51 979
Övriga upplupna kostnader	179 383	150 017
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	826 220	789 006

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026 - 03 - 27

Uddevalla 2026- -

.....

Alexander BloomLars Vilhelm AnderssonSuljo Kurtagic

.....

Lars JohanssonDavid Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026- -

.....

Bo HelgessonSusanne Andersson

Revisor vald av föreningsstämmanBoRevision i Sverige AB

Vald revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Håljuteberget i Uddevalla, org.nr. 758500-0701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Håljuteberget i Uddevalla för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uddevalla den / 2026

.....
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Bo Helgesson
Av föreningen vald revisor

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.