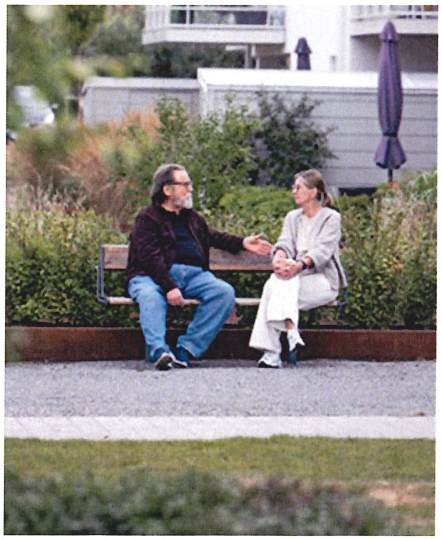








Årsredovisning 2025

HSB Brf Hultet i Partille

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS
Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hultet i Partille med säte i Partille org.nr. 757200-8816 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Partille kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ugglum 8:83	1965-03-17	1968
Ugglum 8:84	1965-03-17	1968
Totalt 2 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
64	garageplatser	813
139	p-platser	1 644
159	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 878
4	lokaler (hyresrätt)	120
Totalt 366 objekt		**15 455**

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 11 st 2 rok, 56 st 3 rok, 65 st 4 rok, 12 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Partille Ugglum S:45	Samfällighet		1/150	Vägar
Partille Partille S:1	Samfällighet		0,02695	Vägar
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kristina Roos Gullstrand	Ordförande
Christopher Boman	Ledamot
Tove Hellqvist	Ledamot
Gabriella Brehm Fallhage	Ledamot
Pontus Sjögren	Ledamot
Ellinor Lygner	HSB Ledamot
Nils Krister Svanlund	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christoper Boman, Pontus Sjögren och Kristinga Roos Gullstrand.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristina Roos Gullstrand, Christopher Boman och Rita Paparizou.

Revisorer har varit: Kjell Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Stig Roos (sammankallande), Gun Stigelius samt Håkan Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 35 medlemmar varav 30 röstberättigade medlemmar och en av dem via ombud.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

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 2025-10-13.

Verksamhetsberättelse
Vår förening har som många andra påverkats av händelser i omvärlden och styrelsen har följt samhällsutvecklingen. i omvärlden är i nuläget mycket oroande. De ger också avtryck i ökande priser på individ och föreningsnivå.
Styrelsen arbetar med mål att föreningen skall ha en stabil och god ekonomi. Att de beslut som tas skall vara långsiktiga, hållbara med miljön i åtanke.
Att hålla medlemmarna informerade om ” vad som är på gång i Hultet”. Vi har under året arbetat med HSB´s värdegrund ETHOS som står för engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan och låtit dessa ligga som grund för prioriteringar och beslutstagande under planering och utförande av styrelsearbetet.

Under året har föreningen investerat i flera projekt för att framtidssäkra verksamheten.
Dränering på framsidan av husen har genomförts och i samband med dräneringen har buskar och träd som stått vid fasaderna omplanterats inom området.
Vi har haft en Brandöversyn där ett flertal rökluckor har bytts ut.

Ny belysning i trapphus och utanför garagen har satts upp.
Hjärtstartare har införskaffats .
Ett arbete med Värmeoptimering är i stort sett genomförd. Det kommer att väsentligt sänka föreningens kostnader för värme.
Nergångar till parkeringsplatser Långåkern 5-7 och Långåkern 47 renoveras.
Styrelsen har haft 2 informationsmöten med nyinflyttade medlemmar.
En månadsvis information har getts ut "Hultet-Nytt" där aktuell information delges.
Vi har haft vår och höststädning samt julfika. Expeditionen har hållits öppen för medlemmar 2 gånger per månad.
Föreningen har gått över till en ny leverantör av vissa tjänster och anlitar Nabo som kommer att arbeta med bl.a. skötsel av området och ha hand om teknisk och ekonomisk förvaltning.
2026 kommer arbetet med relining att återupptas, samt uppstart av projekt sophantering.

Följande större åtgärder har genomförts de 10 senaste åren:

Årtal	Åtgärd
2018	Fönster
2019	Portlåssystem
2023	Installation av IMD individuell mätning av el
2023	Installation av laddstolpar för elbilar
2024	Reliningsarbete på liggande stammar på Långåkern 39-41
2024	Dränering på framsidan av husen
2024	Ny bom med digitalt nyckelsystem
2025	Dränering framsidan av husen
2025	Ny belysning i trapphusen
2025	Värmeoptimering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Relining kommer att forsätta på övriga huskroppar, samt uppstart av sophantering.
I övrigt följer vi underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 218 och under året har det tillkommit 15 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 214.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	164	173	139	202	143
Skuldsättning, kr/kvm	1 140	1 159	1 235	1 421	1 560
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 369	1 390	1 412	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	205	188	196	181	194
Årsavgifter, kr/kvm	816	795	676	623	623
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	721	699	650	693	681
Nettoomsättning, tkr	11 063	10 739	9 396	9 001	8 845
Resultat efter finansiella poster, tkr	256	-374	961	1 485	-574
Soliditet, %	48	46	46	45	40

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.

Dokument-ID 09222115557572959614 Signerat KLG, GBF, CB, TH, EL, PS, KA, LP

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 805 880	0	0	1 805 880
Underhållsfond, kr	9 121 503	0	-826 960	8 294 543
S:a bundet eget kapital, kr	**10 927 383**	**0**	**-826 960**	**10 100 423**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 021 011	-373 788	826 960	7 474 183
Årets resultat, kr	-373 788	373 788	256 385	256 385
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**6 647 223**	**0**	**1 083 345**	**7 730 568**
S:a eget kapital, kr	**17 574 606**	**0**	**256 385**	**17 830 991**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 675 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 501 960 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	6 647 223
Årets resultat, kr	256 385
Reservation till underhållsfond, kr	-675 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 501 960
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**7 730 568**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**7 730 568**

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	11 063 207	10 739 318
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 758	60 717
Summa Rörelseintäkter		**11 141 965**	**10 800 035**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 016 795	-9 307 644
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 421	-230 109
Personalkostnader	Not 6	-283 123	-295 821
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-773 774	-866 265
Summa Rörelsekostnader		**-10 360 113**	**-10 699 840**
Rörelseresultat		**781 851**	**100 195**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	57 440	80 127
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-582 907	-554 110
Summa Finansiella poster		**-525 467**	**-473 983**
Resultat efter finansiella poster		**256 385**	**-373 788**
Resultat före skatt		**256 385**	**-373 788**
Årets resultat		**256 385**	**-373 788**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 104 626	31 878 400
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 011 354	50 022
Summa Materiella anläggningstillgångar		**32 115 980**	**31 928 422**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 900	1 900
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**1 900**	**1 900**
Summa Anläggningstillgångar		**32 117 880**	**31 930 322**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		30 364	24 109
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 574 896	3 775 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 429	196 171
Summa Kortfristiga fordringar		**2 720 689**	**3 996 269**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 200 000	2 200 000
Summa Kortfristiga placeringar		**2 200 000**	**2 200 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		122	122
Summa Kassa och bank		**122**	**122**
Summa Omsättningstillgångar		**4 920 810**	**6 196 390**
Summa Tillgångar		**37 038 690**	**38 126 712**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 805 880	1 805 880
Fond för yttre underhåll		8 294 543	9 121 503
Summa Bundet eget kapital		**10 100 423**	**10 927 383**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 474 182	7 021 011
Årets resultat		256 385	-373 788
Summa Fritt eget kapital		**7 730 567**	**6 647 223**
Summa Eget kapital		**17 830 991**	**17 574 606**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 974 876	6 150 000
Summa Långfristiga skulder		**5 974 876**	**6 150 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 649 834	11 754 718
Leverantörsskulder		679 809	630 162
Skatteskulder		33 374	22 401
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	540 603	586 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	329 204	1 407 854
Summa Kortfristiga skulder		**13 232 823**	**14 402 107**
Summa Skulder		**19 207 699**	**20 552 107**
Summa Eget kapital och skulder		**37 038 690**	**38 126 712**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	781 851	100 195
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	773 774	866 265
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**773 774**	**866 265**
Erhållen ränta	81 912	25 099
Erlagd ränta	-584 827	-537 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 052 711**	**453 930**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	53 737	393 985
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 062 479	-220 479
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 008 742**	**173 506**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**43 969**	**627 436**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-961 332	-22
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-961 332**	**-22**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-280 008	-280 008
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-280 008**	**-280 008**
Årets kassaflöde	**-1 197 371**	**347 406**
Likvida medel vid årets början	**5 846 905**	**5 499 499**
Likvida medel vid årets slut	**4 649 534**	**5 846 905**

Dokument-ID 09222115557572959614 Signerat KLG, GBF, CB, TH, EL, PS, KA, LP

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.
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	34 968 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 617 520	9 337 836
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	437 205	443 857
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	456 012	456 012
Hyror lokaler	102 528	97 808
Hyror garage och parkeringsplatser	474 410	464 860
Hyror förbrukningsbaserad	54 498	39 736
Hyror övrigt	13 769	9 560
Övriga primära intäkter	75 075	68 707
Summa Bruttoomsättning	**11 231 017**	**10 918 376**
Hyresbortfall	-167 810	-179 058
Summa	**-167 810**	**-179 058**
Summa Nettoomsättning	**11 063 207**	**10 739 318**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	78 758	60 717
Summa Övriga rörelseintäkter	**78 758**	**60 717**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 433 577	-2 153 630
Snö- och halkbekämpning	0	-60 988
Reparationer	-734 269	-998 386
Planerat underhåll	-1 501 960	-2 117 572
El	-918 084	-848 900
Uppvärmning	-1 657 208	-1 471 456
Vatten	-607 940	-589 043
Sophämtning	-258 259	-204 951
Fastighetsförsäkring	-82 391	-71 624
Kabel-TV och bredband	-520 487	-473 650
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-295 966	-279 350
Övriga driftkostnader	-6 655	-38 096
Summa Driftskostnader	**-9 016 795**	**-9 307 644**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga externa kostnader		
Hyror, arrenden och leasing	0	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 124	-5 497
Administrationskostnader	-93 185	-59 113
Extern revision	-16 750	-19 500
Konsultkostnader	-82 261	-65 350
Medlemsavgifter	-56 700	-56 700
Föreningsverksamhet	-24 416	-9 186
Övriga förvaltningskostnader	-9 986	-14 763
Summa Övriga externa kostnader	**-286 421**	**-230 109**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Personalkostnader		
Arvode styrelse	-113 843	-113 794
Revisionsarvode	-5 890	-5 573
Övriga arvoden	-50 581	-63 257
Förtroendemannaarvode	-69 500	-66 000
Sociala avgifter	-43 309	-47 197
Summa Personalkostnader	**-283 123**	**-295 821**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-720 780	-720 780
	Avskrivning på markanläggning	-52 994	-52 994
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-92 491
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-773 774**	**-866 265**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	55 181	78 534
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 259	1 593
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**57 440**	**80 127**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-582 154	-554 110
	Övriga räntekostnader	-753	0
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-582 907**	**-554 110**

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 272 863	56 272 863
Ingående anskaffningsvärde mark	2 735 000	2 735 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	529 440	529 440
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**59 537 303**	**59 537 303**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-27 658 903	-26 885 129
Årets avskrivningar	-773 774	-773 774
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-28 432 677**	**-27 658 903**
Utgående redovisat värde	**31 104 626**	**31 878 400**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	79 000 000	129 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 182 000	1 015 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 003 000	1 003 000
Summa	**145 185 000**	**208 018 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	40 138 900	40 138 900
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**40 138 900**	**40 138 900**

Not 11 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
Ingående värde pågående nyanläggning	50 022	50 000
Årets investeringar	961 332	22
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**1 011 354**	**50 022**

Pågående projekt med värme-injustering

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående värde andel i HSB	500	500
10 andelar i Fonus	1 000	1 000
1 andel i Folkteatern	400	400
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 900**	**1 900**

Dokument-ID 09222115557572959614 Signerat KLG, GBF, CB, TH, EL, PS, KA, LP

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB	2 449 413	3 646 784
Övriga fordringar	125 483	129 205
Summa Övriga fordringar	**2 574 896**	**3 775 989**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,73%	2026-03-03	5 399 826	80 000
Stadshypotek	4,08%	2026-04-30	6 150 000	100 000
Stadshypotek	2,83%	2028-04-30	6 074 884	100 008
			17 624 710	**280 008**

Långfristig del	5 974 876
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 008
Lån som ska konverteras inom ett år	11 549 826
Kortfristig del	11 649 834
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	280 008
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 120 032
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,24%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	9 852	9 017
Källskatt	32 968	2 212
Inre fond	497 782	548 065
Övriga kortfristiga skulder	0	27 677
Summa Övriga skulder	**540 603**	**586 972**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	0	898 177
Upplupna räntekostnader	61 146	63 066
Övriga upplupna kostnader	268 058	446 611
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**329 204**	**1 407 854**

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.

Årsredovisngens innehåll blev klart 2026- 03-17.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hultet i Partille, org.nr. 757200-8816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hultet i Partille 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.

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 Hultet i Partille 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Kristina Lydia Gullstrand
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 11:52:01

Gabriella Brehm Fallhage
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 09:23:49

Christopher Boman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:20:32

Tove Hellqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:07:04

Ellinor Lygner
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:21:25

Pontus Sjögren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:09:07

Kjell Andersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 15:23:52

Laila Pedersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 13:29:57

Revisionsberättelse 2025

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

Kjell Andersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:28:09

Laila Pedersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 13:29:29

Motion för tryggare utomhusmiljö

Bakgrund

Skolområdet drar till sig en del ungdomsgäng kvällstid som sedan drar runt området och beter sig hotfullt. Det blir speciellt kännbart för lägenheterna i markplan längs med skolan. Flera får blankningar på fönster och andra försök att skrämmas.
Det är även vanligt med picknick sällskap som använder våra gräsmattor, men samtidigt invaderar den personliga sfären för oss i markplan.
Det skulle vara gynnsamt för föreningen i stort att få bukt med detta.

Motivering

Genom avspärrning i form av buskar eller staket, alternativt fasadbelysning så blir det både en trevligare utomhusmiljö och tryggare för boende.
Finansieringen skulle kunna rymmas i avsatta medel för områdets trivsel.

Förslag till beslut, yrkande

Att tillsätta en grupp som ansvarar för undersökning och utformandet av ett konkret förslag under 2026.
Att uppdra Styrelsen att i samråd med gruppen genomföra åtgärder.

Undertecknande

Sara Tagaris
Långåkern 13
Tel: 0707979648
Mail: sara.tagaris@gmail.com

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.