



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Boken i Härnösand

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Boken i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 788000-1925 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Boken 17	1972-10-31	1973

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
16	p-platser	0
17	garageplatser	240
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 107
Totalt 65 objekt		2 347

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 13 st 2 rok, 15 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Britt-Marie Lundström	Ordförande
Henry Visén	Ledamot
Johannes Ehinger	Ledamot
Anna-Helena Häggström	Ledamot
Anders Jonsson	Ledamot
Michaela Wernhager	Ledamot
Stig Tomas Sandin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henry Visén, Michaela Wernhager, Anders Jonsson ordinarie ledamöter samt Tomas Sandin, suppleant.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt-Marie Lundström, Henry Visén, Anders Jonsson och Michaela Wernhager.

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

Valberedning har varit: Styrelsen gemensamt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-14. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,4%.

En förändring av årsavgiften med +7,4% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-11, varvid planen uppdaterades.

Under sommaren 2025 var odling i pallkragarna inte så omfattande. Vi får ta nya tag till nästa år. En eldstad med grill skänktes av en av medlemmarna och placerades vid trädäcket. En av medlemmarna skänkte en julgran och lagom till första advent inbjöds till glöggmingel vid brasan och tändning av julgransbelysningen. Ett tiotal medlemmar deltog och vi hoppas att göra det till en tradition. Föreningslokalen har varit uthyrd för privata arrangemang vid två tillfällen under året.

Lägenheten som brandskadades 2023 såldes under året exekutivt.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2021	Inga större åtgärder har utförts under året.
2022	Omasfaltering av parkeringsplatserna har utförts.
2023	Lamporna i stolparna på innergården har bytts till ledlampor.
2024	Byte av tak på Rönngatan från tegel till plåt har genomförts. I samband med detta monterades även solpaneler på taket. Balkongerna på Rönngatan har renoverats. Nytt låssystem med porttelefoner har installerats.
2025	Spolning och filmning av avloppsstammarna har genomförts. Inga större avvikelser rapporterades. Nya, rörelseaktiverade armaturer har installerats i samtliga trapphus.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär att de ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 113 000 kr följer fastställd underhållsplan.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Takbyte Ådalsavägen samt renovering av balkonger.
2027	Byte stålplåt fasad.
2028	Byte kantsten innergård
2029	Omläggning asfalt innergård, byte garageportar, helmålning trapphus, OVK-besiktning

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	248	219	144	177	214
Skuldsättning, kr/kvm	1 986	2 335	1 426	1 711	1 439
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 213	2 335	1 589	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	268	304	245	260	276
Årsavgifter, kr/kvm	988	946	872	792	777
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	82	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	945	1 012	956	848	832
Nettoomsättning, tkr	2 219	2 132	1 965	1 787	1 753
Resultat efter finansiella poster, tkr	92	-72	23	-44	199
Soliditet, %	32	29	38	37	41

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	147 001	0	0	147 001
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 520 788	0	2 338	1 523 126
S:a bundet eget kapital, kr	1 667 789	0	2 338	1 670 127
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	666 514	-71 991	-2 338	592 185
Årets resultat, kr	-71 991	71 991	92 011	92 011
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	594 523	0	89 673	684 196
S:a eget kapital, kr	2 262 312	0	92 011	2 354 323

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 113 000 kr samt ianspråktagande skett med 110 662 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	594 522
Årets resultat, kr	92 011
Reservation till underhållsfond, kr	-113 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	110 662
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	684 195

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	684 195

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 218 956	2 131 984
Summa Rörelseintäkter		2 218 956	2 131 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 484 687	-1 725 543
Övriga externa kostnader	Not 4	-109 793	-77 110
Personalkostnader	Not 5	-45 375	-44 732
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-379 573	-297 053
Summa Rörelsekostnader		-2 019 429	-2 144 439
Rörelseresultat		199 528	-12 455
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 003	49 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 520	-108 544
Summa Finansiella poster		-107 517	-59 537
Resultat efter finansiella poster		92 011	-71 991
Resultat före skatt		92 011	-71 991
Årets resultat		92 011	-71 991

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	5 390 161	5 769 734
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 390 161	5 769 734
Summa Anläggningstillgångar		5 390 161	5 769 734

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		52 219	63 646
Aktuell skattefordran		0	324
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	454 747	163 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	203 877	163 862
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		710 842	391 257

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	1 328 719	1 547 896
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 328 719	1 547 896
Summa Omsättningstillgångar		2 039 561	1 939 152

Summa Tillgångar		7 429 722	7 708 887
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	147 001	147 001
Fond för yttre underhåll	1 523 126	1 520 788
Summa Bundet eget kapital	1 670 127	1 667 789

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	592 185	666 514
Årets resultat	92 011	-71 991
Summa Fritt eget kapital	684 196	594 522

Summa Eget kapital

2 354 323 **2 262 312**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 584 325	4 254 108
Summa Långfristiga skulder		2 584 325	4 254 108

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 076 342	663 855
Leverantörsskulder		28 616	35 998
Skatteskulder	Not 12	2 511	4 764
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	37 544	36 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	346 062	451 725
Summa Kortfristiga skulder		2 491 075	1 192 467

Summa Skulder

5 075 400 **5 446 575**

Summa Eget kapital och skulder

7 429 722 **7 708 887**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	199 528	-12 455
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	379 573	297 053
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	379 573	297 053
Erhållen ränta	272	49 007
Erlagd ränta	-134 381	-95 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	444 992	238 041
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 832	-29 115
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-110 018	118 525
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-114 850	89 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten	330 142	327 451
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 914 060
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 914 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-257 296	1 570 104
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-257 296	1 570 104
Årets kassaflöde	72 846	-16 505
Likvida medel vid årets början	1 696 033	1 712 539
Likvida medel vid årets slut	1 768 879	1 696 033

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	1 692 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	2 080 452	1 992 636
	Hyror garage och parkeringsplatser	130 560	125 580
	Hyror övrigt	12 872	12 240
	Övriga primära intäkter	5 342	4 813
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 229 226	2 135 269
	Hysesbortfall	-10 270	-3 285
	<i>Summa</i>	-10 270	-3 285
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 218 956	2 131 984

I årsavgift ingår värme, vatten, el och tv/bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-385 293	-392 618
	Snö och halk-bekämpning	-71 989	-109 335
	Reparationer	-55 436	-56 996
	Planerat underhåll	-110 663	-236 250
	Försäkringsskador	-5 278	-112 347
	El	-110 455	-153 827
	Uppvärmning	-353 069	-323 113
	Vatten	-165 986	-164 047
	Sophämtning	-94 268	-62 441
	Fastighetsförsäkring	-60 244	-52 170
	Kabel-TV och bredband	-26 645	-20 425
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-42 639	-39 804
	Övriga driftkostnader	-2 723	-2 171
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 484 687	-1 725 543

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 644	0
	Administrationskostnader	-63 317	-16 713
	Extern revision	-18 250	-15 500
	Konsultkostnader	0	-5 040
	Medlemsavgifter	-17 600	-17 600
	Föreningsverksamhet	-154	-304
	Övriga förvaltningskostnader	-4 828	-21 953
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-109 793	-77 110
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-32 500	-29 400
	Revisionsarvode	-4 500	-4 000
	Övriga arvoden	-1 400	-4 200
	Sociala avgifter	-6 975	-7 132
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-45 375	-44 732
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-297 108	-214 587
	Avskrivning på markanläggning	-82 465	-82 465
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-379 573	-297 053

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 600 410	6 686 350
	Ingående anskaffningsvärde mark	471 000	471 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 749 849	1 749 849
	Årets investeringar	0	1 914 060
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	10 821 259	10 821 259
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 051 525	-4 754 472
	Årets avskrivningar	-379 573	-297 053
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-5 431 098	-5 051 525
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 390 161	5 769 734
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 000 000	9 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	195 000	180 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 883 000	2 358 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	204 000	153 000
	<i>Summa</i>	13 282 000	12 491 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 752 700	5 752 700
	Varav i eget förvar	-50 700	-50 700
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 702 000	5 702 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	440 161	148 138
	Övriga fordringar	14 586	15 287
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	454 747	163 425
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	22 731	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 146	163 862
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	203 877	163 862

Not 10 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

SBAB

1 328 719

1 547 896

*Summa Kassa och bank***1 328 719****1 547 896****Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek 164-4251

3,45%

2026-03-02

406 559

64 996

Swedbank

2,89%

2027-09-24

2 016 625

62 300

Swedbank

3,72%

2028-06-21

670 000

40 000

Swedbank

4,67%

2026-06-27

24 380

24 380

Swedbank

1,48%

2026-04-24

1 543 103

0

4 660 667**191 676**

Långfristig del

2 584 325

Nästa års amortering av långfristig skuld

102 300

Lån som ska konverteras inom ett år

1 974 042

Kortfristig del

2 076 342

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

191 676

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

669 184

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,60%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12 Skatteskulder **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder

2 511

4 764

*Summa Skatteskulder***2 511****4 764****Not 13 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld

214

0

Inre fond

30 137

30 137

Övriga kortfristiga skulder

7 193

5 988

*Summa Övriga skulder***37 544****36 125**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	178 758	163 984
	Upplupna räntekostnader	17 240	21 101
	Övriga upplupna kostnader	150 064	266 640
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	346 062	451 725

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15.

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 Boken i Härnösand, org.nr. 788000-1925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Boken i Härnösand 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 Boken i Härnösand 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Ekdahl
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Boken i Härnösand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Britt-Marie Lundström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:13:08



Anna-Helena Häggström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:15:17



Michaela Wernhager

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:53:11



Anders Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:15:42



Johannes Ehinger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:14:55



Henry Visén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:26:54



Bo Ekdahl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 12:52:28



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 23:09:44



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Boken i Härnösand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bo Ekdahl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 12:53:40



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 23:09:23



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.