



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Staren i Härnösand

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Staren i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 788000-0992 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2024-06-04.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Staren 12		1961

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
13	garageplatser	195
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 210
32	p-platser	0
Totalt 106 objekt		3 405

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 28 st 2 rok, 10 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Arne Åström	Ordförande
Marie Könberg	Ledamot
Jan Olsson	Ledamot
Britt Ann-Mari Karlsson	Ledamot
Linn Norberg	Ledamot
Daniel Gaultitz	Ledamot
Mikael Engman	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arne Åström, Ann-Mari Karlsson samt Marie Könberg.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie Könberg, Arne Åström och Ann-Mari Karlsson.

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

Valberedning har varit: Eva Jorendal , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-15. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-03, underhållsplanen uppdaterades 2025-08-13

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD el och redovisar in underlag för mervärdesskatt löpande till Skatteverket

Ombyggnad och underhåll

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 underhållsfonden ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av en sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/årgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 211 000 kr och följer fastställs underhållsplan.

Föreningen hade den sedvanliga surströmmingsfesten under augusti och bjöd på skinksmörgås och dryck under december, föreningen har även haft ett medlemsmöte den 16 september där styrelsen bjudit in förvaltaren. Det som

avhandlades på medlemsmötet var hur och varför det är på ett speciellt sätt när man bor i en bostadsrättsförening samt vikten av att det finns en styrelse i föreningen.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Årtal	Åtgärd
2021	Reelining av GV14 och 12 färdigställt, besiktat alla balkonggolv samt påbörjat utbyte av dessa, pergola har färdigställt och viss planering runt omkring den, 2 takfläktar på GV10 och 14 har bytts ut
2022	Balkongprojektet färdigställt, utökat antalet parkeringsplatser för boende
2023	Omläggning och asfaltering av uppfarter vid Gådeåvägen 12 och 14. Inbyggnad av källarnedgångar. Återplantering av träd på grönområde. Målning av källargångar. Byte av elmanglar i tvättstugor.
2024	Ommålning av källarfönster, samtliga byggnader. Byte av takfläkt på GV 12 samt byte av porttelefon GV 14
2025	Ombyggnad av ventilation i föreningslokalen.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Genomföra planerat byte av portlås och bokningstavla för tvättstuga. Se över behov av ommålning av trapphus
2027	Se över behovet att byta takskjutportar i aluminium. Se över behovet av att byta två tvättmaskiner. Se över behovet att byta trätrall på altaner.
2028	Se över behovet att byta entréparti inklusive dörrar i aluminium
2029	Se över behovet att byta elledningar i samtliga lägenheter.
2030	Se över behovet att byta takpapp, takband samt övriga takdetaljer. Se över behovet att byta stuprör och hängrännor. Se över behovet att byta två tvättmaskiner.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	125	147	115	106	9
Skuldsättning, kr/kvm	1 798	1 846	1 894	1 985	2 034
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 908	1 958	2 009	1 985	2 034
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	320	305	269	267	282
Årsavgifter, kr/kvm	961	922	855	811	761
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	956	919	850	844	823
Nettoomsättning, tkr	3 253	3 129	2 895	2 810	2 643
Resultat efter finansiella poster, tkr	160	249	-101	122	-251
Soliditet, %	18	16	13	14	12

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	254 530	0	0	254 530
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 811 927	0	202 875	2 014 802
S:a bundet eget kapital, kr	2 066 457	0	202 875	2 269 332
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-986 098	248 944	-202 875	-940 030
Årets resultat, kr	248 944	-248 944	160 441	160 441
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-737 154	0	-42 434	-779 589
S:a eget kapital, kr	1 329 303	0	160 441	1 489 743

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 211 000 kr samt ianspråktagande skett med 8 125 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	-737 155
Årets resultat, kr	160 441
Reservation till underhållsfond, kr	-211 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-779 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-779 589

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 252 682	3 124 587
Övriga rörelseintäkter		900	4 288
Summa Rörelseintäkter		3 253 582	3 128 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 567 597	-2 331 424
Övriga externa kostnader	Not 4	-82 644	-94 726
Personalkostnader	Not 5	-59 409	-79 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-255 920	-253 108
Summa Rörelsekostnader		-2 965 571	-2 758 923
Rörelseresultat		288 011	369 952
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 111	16 409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 681	-137 418
Summa Finansiella poster		-127 570	-121 009
Resultat efter finansiella poster		160 441	248 944
Resultat före skatt		160 441	248 944
Årets resultat		160 441	248 944

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	6 977 550	7 165 970
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 977 550	7 165 970
Summa Anläggningstillgångar		6 977 550	7 165 970

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		187	402
Aktuell skattefordran		0	465
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	489 744	356 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	300 653	284 190
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		790 584	641 707

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	593 696	593 696
<i>Summa Kassa och bank</i>		593 696	593 696
Summa Omsättningstillgångar		1 384 280	1 235 402

Summa Tillgångar		8 361 830	8 401 372
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	254 530	254 530
Fond för yttre underhåll	2 014 802	1 811 927
Summa Bundet eget kapital	2 269 332	2 066 457

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-940 030	-986 098
Årets resultat	160 441	248 944
Summa Ansamlad förlust	-779 589	-737 155

Summa Eget kapital

1 489 744 **1 329 303**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 630 647	3 461 877
Summa Långfristiga skulder		3 630 647	3 461 877

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 491 545	2 823 159
Leverantörsskulder		34 286	43 889
Skatteskulder	Not 12	4 152	7 719
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	271 968	285 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	439 488	450 139
Summa Kortfristiga skulder		3 241 439	3 610 193

Summa Skulder

6 872 086 **7 072 070**

Summa Eget kapital och skulder

8 361 830 **8 401 372**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	288 011	369 952
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	255 920	253 108
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	255 920	253 108
Erhållen ränta	457	16 409
Erlagd ränta	-142 298	-132 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	402 090	506 681
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 115	-10 909
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-32 523	-218 278
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-36 637	-229 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	365 452	277 494
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-67 500	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-162 844	-162 844
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-162 844	-162 844
Årets kassaflöde	135 108	114 650
Likvida medel vid årets början	928 885	814 234
Likvida medel vid årets slut	1 063 993	928 885

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:	25 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	1 654 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	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 992 968	2 894 436
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	90 057	63 710
	Hyror garage och parkeringsplatser	140 160	140 160
	Övriga primära intäkter	39 147	34 961
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 262 332	3 133 267
	Hysesbortfall	-9 650	-8 680
	<i>Summa</i>	-9 650	-8 680
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 252 682	3 124 587

I årsavgift ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-696 050	-563 999
	Snö och halk-bekämpning	-66 998	-142 206
	Reparationer	-244 474	-146 792
	Planerat underhåll	-8 125	0
	Försäkringsskador	-10 201	-22 071
	El	-166 757	-177 547
	Uppvärmning	-623 744	-586 740
	Vatten	-299 592	-273 291
	Sophämtning	-156 263	-135 381
	Fastighetsförsäkring	-117 703	-106 570
	Kabel-TV och bredband	-113 060	-115 966
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-60 780	-56 163
	Övriga driftkostnader	-3 849	-4 698
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 567 597	-2 331 424

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-5 164
	Administrationskostnader	-23 453	-19 789
	Extern revision	-15 125	-13 875
	Medlemsavgifter	-26 300	-26 300
	Föreningsverksamhet	-2 866	-2 701
	Övriga förvaltningskostnader	-14 900	-26 897
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-82 644	-94 726
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-40 874	-48 825
	Revisionsarvode	-2 298	-2 100
	Övriga arvoden	-7 000	-16 000
	Sociala avgifter	-7 037	-12 740
	Övriga personalkostnader	-2 200	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-59 409	-79 665
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-240 929	-238 116
	Avskrivning på markanläggning	-14 992	-14 992
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-255 920	-253 108

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 857 832	12 857 832
	Ingående anskaffningsvärde mark	281 000	281 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	374 790	374 790
	Installation av fastighetsboxar	67 500	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	13 581 122	13 513 622
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 347 652	-6 094 544
	Årets avskrivningar	-255 920	-253 108
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-6 603 572	-6 347 652
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 977 550	7 165 970
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 800 000	14 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	81 000	99 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 390 000	3 591 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	240 000	180 000
	<i>Summa</i>	19 511 000	18 070 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 843 000	7 843 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 843 000	7 843 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	470 297	335 189
	Övriga fordringar	19 447	21 461
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	489 744	356 650
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	290 998	284 190
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	300 653	284 190

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

SBAB

593 696

593 696

*Summa Kassa och bank***593 696****593 696****Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	1,25%	2026-01-28	837 000	18 600
Stadshypotek	2,76%	2027-06-30	1 470 000	40 000
Stadshypotek	2,92%	2027-09-30	1 073 700	31 200
Stadshypotek	1,62%	2026-04-30	937 993	24 524
Stadshypotek	1,62%	2026-04-30	613 184	16 352
Stadshypotek	3,24%	2028-12-30	1 190 315	32 168
			6 122 192	162 844

Långfristig del

3 630 647

Nästa års amortering av långfristig skuld

103 368

Lån som ska konverteras inom ett år

2 388 177

Kortfristig del

2 491 545

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

162 844

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

651 376

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,39%

Finns swap-avtal

Nej

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

Skatteskulder

4 152

7 719

*Summa Skatteskulder***4 152****7 719****Not 13 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld

1 996

0

Inre fond

249 336

269 625

Övriga kortfristiga skulder

20 636

15 661

*Summa Övriga skulder***271 968****285 286**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	268 007	274 033
	Upplupna räntekostnader	18 211	22 828
	Övriga upplupna kostnader	153 270	153 278
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	439 488	450 139

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-10

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Staren i Härnösand, org.nr. 788000-0992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Staren 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 Staren 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michael Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Arne Åström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 18:17:07



Linn Norberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 08:36:36



Daniel Gaulitz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 08:13:12



Britt Ann-Mari Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 18:20:09



Jan Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 18:28:29



Mikael Engman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 18:17:23



Marie Kristina Könberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 18:17:14



Michael Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 17:27:17



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 21:14:50



Revisionsberättelse 2025

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

Michael Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 17:28:50



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 21:14:16



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.