



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Roddaren i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Roddaren i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 788000-1016 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-16.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Roddaren 8	1961-05-15	1962

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
19	garageplatser	285
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 370
17	p-platser	0
Totalt 90 objekt		3 655

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 30 st 2 rok, 6 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Föreningen har ett avtalsservitut med HSB Brf Ekan i Härnösand (org. nr: 788000-0968). Föreningarna har genom fastigheternas speciella orientering gemensamma resurser avseende fjärrvärme och vatten samt kostnader för reparation- och underhåll av dessa anläggningar. Dessa resurser har fördelats enligt principen 65/34 historiskt, dvs 65,2 % Brf Roddaren och 34,8 % Brf Ekan.

Numera har Brf Ekan en egen fjärrvärmemätare så fakturering under året sker enligt verklig förbrukning. Vatten faktureras under året utifrån antal lägenheter och driftavgäld fördelas enligt principen 65/34 likt man gjort tidigare år.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Erik Lindgren	Ordförande
Inger Margareta Eriksson	Ledamot
Gustaf Per-Olov Svedin	Ledamot
Veronika Uotela	Ledamot
Johan Bergqvist	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Lindgren, Per-Olov Svedin och Johan Bergqvist.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Margareta Eriksson, Erik Lindgren, Gustaf Per-Olov Svedin, Veronika Uotela och Sara Malm.

Revisorer har varit: Carin Bodén och supleant Lars Öberg valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-22. Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-07-01.

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD EL och redovisar in underlag för mervärdeskatt 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 underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 190 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Byte tryckventil för vatten. Isolering vind Långg.36. Bytt fläkt NK37. Renovering kök och uthyrningsrum
2021	Bytt några motorvärmareuttag.
2022	Relining av avlopp, byte av takfläkt samt OVK-besiktning
2024	Byte av golvbrunnar i skyddsrum
2025	Byte av trapphusbelysning
2025	Installation av porttelefonsystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Reparation och målning av sockel
2027	Diverse målning i allmänna utrymmen
2027	Asfalteringsåtgärder
2028	Översyn och vid behov byte av viss tvättstugeutrustning
2029	OVK besiktning

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 7 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	213	174	147	182	193
Skuldsättning, kr/kvm	1 281	1 459	1 409	1 588	1 300
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 281	1 459	1 528	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	355	360	303	321	322
Årsavgifter, kr/kvm	858	802	747	723	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	85	84	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	939	944	824	872	852
Nettoomsättning, tkr	3 045	2 837	3 013	2 956	2 889
Resultat efter finansiella poster, tkr	151	238	232	206	324
Soliditet, %	41	40	37	35	37

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	287 430	0	0	287 430
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	64 640	0	0	64 640
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 566 880	0	-130 044	2 436 836
S:a bundet eget kapital, kr	2 918 950	0	-130 044	2 788 906
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	705 430	238 313	130 044	1 073 787
Årets resultat, kr	238 313	-238 313	150 522	150 522
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	943 743	0	280 566	1 224 309
S:a eget kapital, kr	3 862 693	0	150 522	4 013 215

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 190 000 kr samt ianspråktagande skett med 320 044 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	943 743
Årets resultat, kr	150 522
Reservation till underhållsfond, kr	-190 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	320 044
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 224 309

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 224 309

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	3 044 804	2 836 748
Övriga rörelseintäkter		388 157	342 875
Summa Rörelseintäkter		3 432 961	3 179 623
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 724 456	-2 382 673
Övriga externa kostnader	Not 4	-95 294	-105 959
Personalkostnader	Not 5	-54 119	-41 425
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-307 167	-307 167
Summa Rörelsekostnader		-3 181 036	-2 837 224
Rörelseresultat		251 925	342 399
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 749	36 395
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 152	-140 481
Summa Finansiella poster		-101 403	-104 086
Resultat efter finansiella poster		150 522	238 313
Resultat före skatt		150 522	238 313
Årets resultat		150 522	238 313

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	7 174 437	7 481 605
Summa Materiella anläggningstillgångar		7 174 437	7 481 605
Summa Anläggningstillgångar		7 174 437	7 481 605

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 473	97
Aktuell skattefordran		0	546
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 003 804	723 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	377 052	348 008
Summa Kortfristiga fordringar		1 382 329	1 072 044
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 141 364	1 124 820
Summa Kassa och bank		1 141 364	1 124 820
Summa Omsättningstillgångar		2 523 694	2 196 864
Summa Tillgångar		9 698 131	9 678 469

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	352 070	352 070
Fond för yttre underhåll	2 436 836	2 566 880
Summa Bundet eget kapital	2 788 906	2 918 950

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 073 787	705 430
Årets resultat	150 522	238 313
Summa Fritt eget kapital	1 224 309	943 743

Summa Eget kapital	4 013 215	3 862 693
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 804 250	3 628 010
Summa Långfristiga skulder		2 804 250	3 628 010

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 877 660	1 287 796
Leverantörsskulder		126 290	46 422
Skatteskulder	Not 12	7 182	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	447 599	425 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	421 935	427 687
Summa Kortfristiga skulder		2 880 667	2 187 766

Summa Skulder	5 684 917	5 815 776
----------------------	------------------	------------------

Summa Eget kapital och skulder	9 698 131	9 678 469
---------------------------------------	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	251 925	342 399
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	307 167	307 167
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	307 167	307 167
Erhållen ränta	307	36 395
Erlagd ränta	-121 259	-142 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	438 140	543 543
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 779	-18 430
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	104 144	-38 151
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	102 365	-56 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	540 505	486 962
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-233 896	-233 896
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-233 896	-233 896
Årets kassaflöde	306 609	253 066
Likvida medel vid årets början	1 822 028	1 568 961
Likvida medel vid årets slut	2 128 637	1 822 028

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	954 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	2 740 620	2 585 460
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	88 315	55 092
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	60 912	60 912
	Hyror garage och parkeringsplatser	147 420	131 439
	Hyror övrigt	5 400	5 400
	Övriga primära intäkter	24 231	18 899
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 066 898	2 857 202
	Hyresbortfall	-1 850	-210
	Avsatt till inre fond	-20 244	-20 244
	<i>Summa</i>	-22 094	-20 454
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 044 804	2 836 748

I årsavgift ingår värme, vatten samt TV.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-608 671	-576 911
	Snö och halk-bekämpning	-70 838	-105 932
	Reparationer	-59 630	-122 069
	Planerat underhåll	-320 044	-41 381
	Försäkringsskador	-4 101	0
	El	-142 670	-154 051
	Uppvärmning	-817 252	-754 956
	Vatten	-336 539	-305 870
	Sophämtning	-113 719	-92 996
	Fastighetsförsäkring	-75 744	-68 234
	Kabel-TV och bredband	-93 698	-93 644
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-74 040	-66 312
	Övriga driftkostnader	-7 511	-318
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 724 456	-2 382 673

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-438
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 354	-13 545
	Administrationskostnader	-12 419	-21 120
	Extern revision	-15 125	-14 375
	Konsultkostnader	0	-2 626
	Medlemsavgifter	-23 900	-23 900
	Övriga förvaltningskostnader	-15 496	-29 956
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-95 294	-105 959
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-27 270	-28 586
	Revisionsarvode	-4 381	-4 270
	Övriga arvoden	-5 282	-2 400
	Sociala avgifter	-5 789	-6 169
	Övriga personalkostnader	-11 397	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-54 119	-41 425
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	-307 167	-307 167
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-307 167	-307 167

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 903 746	13 903 746
	Ingående anskaffningsvärde mark	330 000	330 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 233 746	14 233 746
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 752 141	-6 444 974
	Årets avskrivningar	-307 167	-307 167
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 059 308	-6 752 141
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 174 437	7 481 605
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 400 000	16 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	250 000	299 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 400 000	3 984 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	314 000	277 000
	<i>Summa</i>	23 364 000	20 760 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 992 000	7 992 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 992 000	7 992 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	987 272	697 207
	Övriga fordringar	16 532	26 186
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 003 804	723 393
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	18 442	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	358 610	348 008
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	377 052	348 008

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

Kassa och bank

SBAB

1 141 364

1 124 820

*Summa Kassa och bank***1 141 364****1 124 820**

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Swedbank

2,08%

2028-02-25

1 087 500

30 000

Swedbank

2,27%

2027-02-25

1 678 750

85 000

Swedbank

1,64%

2031-01-24

253 000

100 000

Swedbank

3,57%

2026-02-28

1 053 900

12 000

Stadshypotek

1,78%

2026-12-01

608 760

6 896

4 681 910**233 896**

Långfristig del

2 804 250

Nästa års amortering av långfristig skuld

215 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 662 660

Kortfristig del

1 877 660

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

233 896

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

688 584

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,42%

Finns swap-avtal

Nej

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

Skatteskulder

Skatteskulder

7 182

0

*Summa Skatteskulder***7 182****0**

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

4 620

4 620

Momsskuld

2 658

0

Inre fond

429 343

413 964

Övriga kortfristiga skulder

10 978

7 277

*Summa Övriga skulder***447 599****425 861**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	232 328	234 147
	Upplupna räntekostnader	8 026	9 133
	Övriga upplupna kostnader	181 581	184 407
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	421 935	427 687

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-18.

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 Roddaren i Härnösand, org.nr. 788000-1016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Roddaren 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 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 Roddaren 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carin Bodén
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Erik Lindgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 12:53:07



Veronika Uotela

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 13:56:05



Johan Bergqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 13:56:40



Gustaf Per-Olov Svedin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 12:49:23



Inger Margareta Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:11:51



Carin Bodén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:16:52



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 14:04:59



Revisionsberättelse 2025

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

Carin Bodén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:15:29



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 14:04:29



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.