



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Gultörnet i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Gultörnet i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 788000-0935 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 2024-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Färgkullan 5		1956
Gultörnet 6		1956

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 812
13	garageplatser	226
8	lokaler (hyresrätt)	657
50	p-platser	0
Totalt 147 objekt		5 695

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 28 st 2 rok, 34 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hans Olsson	Ordförande
Rolf Gunnar Skoglund	Ledamot
Lars-Göran Hilding Eneroth	Ledamot
Lisa Ivarsson	Ledamot
Anders Nordström	Ledamot
Karl Henrik Magnus Dahlin	Ledamot
Tommie Sjödin	Suppleant
Sophia Mohlin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rolf Skoglund, Lisa Ivarsson, Tommie Sjödin och Sophia Mohlin.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Gunnar Skoglund, Hans Olsson och Lisa Ivarsson.

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

Valberedning har varit: Inger Häggström och Lena Vesterberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5,5%.

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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-04, varvid planen uppdaterades.

Individuell Mätning Debitering (IMD)

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

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

Årtal	Åtgärd
2021	Inget underhåll utfördes
2022	Installation av port/lås och porttelefon Ny utomhusmiljö runt krokvägen 11 Åtgärdat en parkeringsyta Färdigställde föreningslokalen Uppsättande av snörasskydd på varmgaragen
2023	Grävt för dränering samt utfyllnad av parkeringar på Krokvägen 12. Justerat ytan vid kallgaragen samt grävt ner en dränering till en avrinningsbrunn. Installerat belysning på gångväg mellan Krokvägen 12 och kallgaragen.
2024	Åtgärdat brister i taket på Punkthuset utanför piskbalkong. Installerat porttelefoner på Krokvägen/Skiftesvägen. Harvat och jämnat till parkeringarna på Krokvägen. Installerat ventilation i Blomsterladan så att verksamhet kan bedrivas där.
2025	Lagning sockel Krokvägen 11, målning källarfönster, stamspolning, nedgrävning av molocker för införande av ny hantering av avfall.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Målning smidesräcken källargångar, omfogning, se över garagetaket på varmgaragen
2027	Målning balkonplatta ovan och undersida. Sockel lagning. Reelining bottenstammar Krokvägen 11/Skiftesvägen. Byte cirkulationspump vatten
2028	Se över stuprör och hängrännor. Se över målning tvättstuga och trapphus på hela området. Byte motor frånluftsfläktar. Se över tvättmaskin.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	244	203	221	212	194
Skuldsättning, kr/kvm	3 956	4 094	4 252	4 550	4 673
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 682	4 820	5 005	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	268	260	236	235	241
Årsavgifter, kr/kvm	1 038	976	892	792	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	82	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 004	951	870	831	819
Nettoomsättning, tkr	5 570	5 274	4 818	4 427	4 369
Resultat efter finansiella poster, tkr	97	170	369	320	287
Soliditet, %	19	18	17	16	15

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	169 715	0	0	169 715
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 608 180	0	-120 608	3 487 572
S:a bundet eget kapital, kr	3 777 895	0	-120 608	3 657 287
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 340 498	169 966	120 608	1 631 072
Årets resultat, kr	169 966	-169 966	96 621	96 621
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 510 464	0	217 229	1 727 693
S:a eget kapital, kr	5 288 359	0	96 621	5 384 980

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 354 000 kr samt ianspråktagande skett med 474 608 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	1 510 464
Årets resultat, kr	96 621
Reservation till underhållsfond, kr	-354 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	474 608
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 727 693

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 727 693

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 569 810	5 260 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	145 722	126 054
Summa Rörelseintäkter		5 715 532	5 386 308
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 812 617	-3 600 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 202	-120 201
Personalkostnader	Not 6	-63 617	-61 848
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-818 740	-793 517
Summa Rörelsekostnader		-4 821 175	-4 576 490
Rörelseresultat		894 357	809 819
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 341	64 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-831 076	-704 062
Summa Finansiella poster		-797 736	-639 852
Resultat efter finansiella poster		96 621	169 966
Resultat före skatt		96 621	169 966
Årets resultat		96 621	169 966

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	26 418 381	26 574 784
Summa Materiella anläggningstillgångar		26 418 381	26 574 784
Summa Anläggningstillgångar		26 418 381	26 574 784

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 055	18 736
Aktuell skattefordran		0	898
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	624 754	582 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	431 816	374 549
Summa Kortfristiga fordringar		1 076 625	976 727
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 572 378	1 998 856
Summa Kassa och bank		1 572 378	1 998 856
Summa Omsättningstillgångar		2 649 003	2 975 583
Summa Tillgångar		29 067 384	29 550 367

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	169 715	169 715
Fond för yttre underhåll	3 487 572	3 608 180
Summa Bundet eget kapital	3 657 287	3 777 895
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 631 072	1 340 498
Årets resultat	96 621	169 966
Summa Fritt eget kapital	1 727 693	1 510 464
Summa Eget kapital	5 384 980	5 288 359

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	15 541 52219 809 477
Summa Långfristiga skulder		15 541 52219 809 477
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 989 7293 385 618
Leverantörsskulder		197 220103 142
Skatteskulder	Not 13	10 4420
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	184 099231 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	759 392732 549
Summa Kortfristiga skulder		8 140 8824 452 531
Summa Skulder		23 682 40424 262 008
Summa Eget kapital och skulder		29 067 38429 550 367

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	894 357	809 819
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	818 740	793 517
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	818 740	793 517
Erhållen ränta	2 312	64 210
Erlagd ränta	-820 319	-673 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	895 089	994 424
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	14 786	-66 350
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	73 483	51 806
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	88 269	-14 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	983 358	979 880
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-662 338	-232 108
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-662 338	-232 108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-663 844	-890 996
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-663 844	-890 996
Årets kassaflöde	-342 823	-143 224
Likvida medel vid årets början	2 495 115	2 638 340
Likvida medel vid årets slut	2 152 292	2 495 115

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	12 027 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	4 669 752	4 426 380
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	164 465	110 442
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	159 600	159 600
	Hyror lokaler	327 492	319 188
	Hyror garage och parkeringsplatser	195 968	194 268
	Hyror övrigt	53 046	52 236
	Övriga primära intäkter	25 103	25 396
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 595 426	5 287 510
	Hysesbortfall	-25 616	-27 256
	<i>Summa</i>	-25 616	-27 256
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 569 810	5 260 254

I årsavgift ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	29 166
	Övriga sekundära intäkter	145 722	96 888
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	145 722	126 054

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-855 469	-763 452
	Snö och halk-bekämpning	-84 024	-181 516
	Reparationer	-216 405	-249 136
	Planerat underhåll	-474 608	-187 511
	Försäkringsskador	-45 078	-183 467
	El	-313 035	-320 655
	Uppvärmning	-843 418	-814 015
	Vatten	-369 046	-338 467
	Sophämtning	-168 214	-155 660
	Fastighetsförsäkring	-145 157	-131 402
	Kabel-TV och bredband	-163 935	-163 915
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-119 430	-108 090
	Övriga driftkostnader	-14 798	-3 639
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 812 617	-3 600 924

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 630	-1 187
	Administrationskostnader	-24 394	-27 201
	Extern revision	-15 875	-14 675
	Konsultkostnader	-9 987	-14 437
	Medlemsavgifter	-30 800	-30 800
	Föreningsverksamhet	-4 618	-2 967
	Övriga förvaltningskostnader	-25 899	-28 934
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-126 202	-120 201

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-42 553	-44 858
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-3 000	-3 000
	Löner och övriga ersättningar	-252	0
	Sociala avgifter	-8 744	-8 990
	Övriga personalkostnader	-4 068	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-63 617	-61 848
Not 7	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	-732 150	-717 966
	Avskrivning på markanläggning	-86 589	-75 551
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-818 740	-793 517

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 663 954	39 431 846
	Ingående anskaffningsvärde mark	233 000	233 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 361 331	1 361 331
	Årets investeringar	662 338	232 108
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	41 920 622	41 258 285
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 683 501	-13 889 984
	Årets avskrivningar	-818 740	-793 517
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 502 241	-14 683 501
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 418 381	26 574 784
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 129 000	1 246 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	434 000	383 000
	<i>Summa</i>	36 163 000	32 229 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 096 000	35 096 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 096 000	35 096 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	579 914	496 259
	Övriga fordringar	44 840	86 285
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	624 754	582 544
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	31 029	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	400 787	374 549
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	431 816	374 549

Not 11 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Swedbank 90 400 90 400

SBAB 1 481 978 1 908 456

Summa Kassa och bank **1 572 378 1 998 856****Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	---------------------------------

Stadshypotek	4,40%	2026-12-01	3 592 256	122 000
--------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek	4,35%	2028-12-01	6 873 788	128 084
--------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek	4,47%	2026-03-01	277 495	3 180
--------------	-------	------------	---------	-------

Stadshypotek	3,15%	2026-03-02	1 604 526	127 000
--------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek	3,15%	2026-04-30	1 117 248	13 460
--------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek	3,05%	2027-12-01	4 434 042	134 000
--------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek	3,06%	2028-12-01	4 631 896	136 120
--------------	-------	------------	-----------	---------

22 531 251 663 844

Långfristig del 15 541 522

Nästa års amortering av långfristig skuld 398 204

Lån som ska konverteras inom ett år 6 591 525

Kortfristig del 6 989 729

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 663 844

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 655 376

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,69%

Finns swap-avtal Nej

Not 13 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder 10 442 0

Summa Skatteskulder **10 442 0**

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	6 261	0
	Källskatt	40	0
	Inre fond	164 650	172 055
	Övriga kortfristiga skulder	13 147	59 167
	<i>Summa Övriga skulder</i>	184 099	231 222
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	435 723	424 196
	Upplupna räntekostnader	107 901	97 144
	Övriga upplupna kostnader	215 768	211 209
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	759 392	732 549

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01

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 Gultörnet i Härnösand, org.nr. 788000-0935

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Gultörnet 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 Gultörnet 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

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 Gultörnet i Härnösand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hans Olsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:40:42



Lars-Göran Hilding Eneroth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:25:03



Lisa Ivarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:48:03



Rolf Gunnar Skoglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:49:29



Karl Henrik Magnus Dahlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:50:41



Anders Nordström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:38:25



Bo Ekdahl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:01:28



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 23:55:04



Revisionsberättelse 2025

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

Bo Ekdahl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:05:03



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 23:54:50



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.