



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 449 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 15 188 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 4 117 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 4 %	 <b>Energikostnad</b> 202 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 1 139 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

HSBs brf Transportören i Sundsvall

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
449 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Vi är nöjda med vårt sparande.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
15 188 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Investeringsbehovet styrs hur väl vi sköter underhållsplanen.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
4 117 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Skulder är på en låg nivå och kommer att öka något kommande år i och med ny investeringar.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
4 %

## DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

Styrelsen bedömer att räntekänsligheten är under kontroll och att den är låg.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
202 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

Energikostnaderna ökar eftersom taxor för fjärrvärme, el och elnätavgifter ökar kraftigt de senaste åren. Styrelsen har genomfört energioptimering och fått ner energikostnaden något. I nyckeltalet för energikostnad ingår även IMD.

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
1 139 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde  
medlemmens månadskostnad och  
värdet på bostadsrätten. Därför är  
det viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i förhållande  
till de andra nyckeltalen - om det  
finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Styrelsens målsättning är att årsavgifterna ska hållas inom en rimlig nivå.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Transportören i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2432 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-05.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blocket 22	1967-08-24	1977
Blocket 23	1967-08-24	1977

#### 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 <sup>2</sup>
7	lokaler (hyresrätt)	57
181	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 946
75	p-platser	0
39	garageplatser	585
<b>Totalt 302 objekt</b>		<b>11 588</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 49 st 1 rok, 84 st 2 rok, 48 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hans-Gunnar Deldén	Ordförande
Mats Ola Jonsson	Ledamot
Lars-Erik Eriksson	Ledamot
Margareta Jansson	Ledamot
Peter Weidman	Ledamot
Jörgen Persson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Weidman och Hans-Gunnar Deldén.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans-Gunnar Deldén, Lars-Erik Eriksson, Margareta Jansson och Peter Weidman.

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

Valberedning har varit: Kenneth Persson (sammankallande) och Åsa Lemon, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3,5% 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 2025-10-11, varvid planen uppdaterades.

Medlemsmöte ägde rum 2025-12-09.

**Föreningen har genomfört följande större åtgärder:**

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av takpapp. Målning av golv och tak i källarutrymmen. Montering av isolerplattor i grovsoprummen. Byte av belysning i grovsoprummen. Byte av skalskydd på fastigheterna. Byte till ledbelysning med rörelsedetektorer i källarna. Byte plåt på ventilationshusen på yttertaken. Reparation av sprickor i fastigheternas socklar samt reparation av betongmurar Korstavägen 7-17. Målning källargolv, förråden i markplan. Reparation av tak till hisschakt. Reparation av garagetak pågår in på år 2026. Monterat brandvarnare i den lilla samlingslokalen samt i uthyrningslägenheten. Ny belysning på utegränarna. Tv monterad i samlingslokalen. Köksfläkt monterad i samlingslokalen. Bytt sand i sandlådorna.
2022	Byte av hiss, Korstavägen 13 och 17. Energikartläggning av ventilation och värme i fastigheterna. Byggt ett garage för utemöbler. Energi- och värmeoptimering i fastigheterna (fortsätter under år 2023). Kartläggning av intresse för laddstolpar för elbilar Kartläggning av intresse för renovering och inglasning av balkonger
2021	Byte trapphusbelysning. Lasering av träräcken vid lägenheter på markplan. Nya buskar i rabatterna. Installation av digitala informationstavlor i entréerna. Byte av låssystem. Byte av hiss, Korstavägen 9 och 11.
2020	Byte av hiss, Korstavägen 7. Stambyte, Korstavägen 7-11. OVK-besiktning av ventilation.
2019	Byte av hiss, Korstavägen 15. Stambyte, Korstavägen 13-17. Installerat kollektiva brandlarm.
2018	In- och utvändigt plåtning av garage.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 4 åren:**

Årtal	Åtgärd
2029	Montering av solceller Ommålning entreér och trapphus Byte av akustikplattor i entréerna
2028	Ommålning av träspaljeér, marklägenheter Byte av tvättutrustning
2027	Fortsatt asfaltering av körbanor och parkeringar Ommålning städutrymme samlingslokalen Byte av filterinsatser i fastighetens ventilation
2026	Asfaltering av körbanor och parkeringar Byte av el i lägenheter Byte av takpapp på hela taken på fastigheterna Ny lekparksutrustning OVK-besiktning i lägenheterna Ta in offerter på att sätta in registrering av varmvatten + kallvatten.

## Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 214 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 215.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	449	421	367	329	278
Skuldsättning, kr/kvm	4 117	4 220	4 323	4 661	4 770
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 358	4 467	4 576	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	202	215	195	193	208
Årsavgifter, kr/kvm	1 139	1 097	997	930	895
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	93	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 114	1 118	988	1 006	981
Nettoomsättning, tkr	12 909	12 555	11 378	11 064	10 789
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 352	2 311	2 257	1 434	312
Soliditet, %	37	34	32	29	28

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	711 900	0	0	711 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 236 648	0	-400 425	8 836 223
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 948 548</b>	<b>0</b>	<b>-400 425</b>	<b>9 548 123</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	14 475 130	2 310 755	400 425	17 186 310
Årets resultat, kr	2 310 755	-2 310 755	2 351 945	2 351 945
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>16 785 885</b>	<b>0</b>	<b>2 752 370</b>	<b>19 538 255</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>26 734 433</b>	<b>0</b>	<b>2 351 945</b>	<b>29 086 378</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 326 000 kr samt ianspråktagande skett med 726 425 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	16 785 885
Årets resultat, kr	2 351 945
Reservation till underhållsfond, kr	-326 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	726 425
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>19 538 255</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>19 538 255</b>
------------------------------------	-------------------

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
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	12 909 234	12 489 134
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 554	466 163
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>13 002 788</strong>	<strong>12 955 297</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-7 061 990	-7 167 917
Övriga externa kostnader	Not 5	-300 885	-425 361
Personalkostnader	Not 6	-223 274	-244 652
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 178 584	-1 993 307
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-9 764 733</strong>	<strong>-9 831 237</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>3 238 055</strong>	<strong>3 124 060</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82 884	109 566
Räntekostnader och liknande resultatposter		-968 993	-922 871
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-886 110</strong>	<strong>-813 305</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>2 351 945</strong>	<strong>2 310 755</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>2 351 945</strong>	<strong>2 310 755</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>2 351 945</strong>	<strong>2 310 755</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	69 758 172	71 888 831
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>69 758 172</b>	<b>71 888 831</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 848 063	2 795 623
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>2 848 063</b>	<b>2 795 623</b>

**Summa Anläggningstillgångar** **72 606 235** **74 684 454**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		13 518	87 431
Aktuell skattefordran		0	2 285
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 975 531	743 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	858 765	845 407
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 847 814</b>	<b>1 678 189</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 050 000	50 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>3 050 000</b>	<b>50 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	927 523	1 428 237
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>927 523</b>	<b>1 428 237</b>

**Summa Omsättningstillgångar** **6 825 337** **3 156 426**

**Summa Tillgångar** **79 431 573** **77 840 880**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	711 900	711 900
Fond för yttre underhåll	8 836 223	9 236 648
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>9 548 123</b>	<b>9 948 548</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 186 310	14 475 130
Årets resultat	2 351 945	2 310 755
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>19 538 256</b>	<b>16 785 885</b>

### Summa Eget kapital

**29 086 378 26 734 433**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	35 309 879	35 950 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>35 309 879</b>	<b>35 950 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 394 261	12 947 886
Leverantörsskulder		823 779	473 031
Skatteskulder	Not 15	52 649	10 448
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	300 119	265 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 464 506	1 459 424
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>15 035 315</b>	<b>15 156 447</b>

### Summa Skulder

**50 345 194 51 106 447**

### Summa Eget kapital och skulder

**79 431 572 77 840 880**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 238 055	3 124 060
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 178 584	1 993 307
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 178 584</b>	<b>1 993 307</b>
Erhållen ränta	2 996	55 381
Erlagd ränta	-999 887	-915 795
Övriga poster	52 441	53 341
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 472 189</b>	<b>4 310 294</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	72 772	3 802
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	463 387	-403 815
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>536 159</b>	<b>-400 013</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 008 348</b>	<b>3 910 281</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-47 925	-3 223 586
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-52 441	-2 795 623
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-100 366</b>	<b>-6 019 209</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 193 746	-1 193 872
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 193 746</b>	<b>-1 193 872</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 714 236</b>	<b>-3 302 799</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 185 455</b>	<b>5 487 535</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 899 691</b>	<b>2 185 455</b>

**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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	17717 tkr
Förändring jämfört med föregående år	15 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	11 943 096	11 482 980
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	522 689	529 453
	Hyror lokaler	55 273	57 929
	Hyror garage och parkeringsplatser	350 900	342 900
	Hyror övrigt	5 940	1 395
	Övriga primära intäkter	49 627	83 357
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>12 927 525</b>	<b>12 498 014</b>
	Avgiftsbortfall	-4 741	0
	Hysesbortfall	-13 550	-8 880
	<i>Summa</i>	<b>-18 291</b>	<b>-8 880</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>12 909 234</b>	<b>12 489 134</b>

I årsavgiften 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	400 000
	Övriga sekundära intäkter	93 554	66 163
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>93 554</b>	<b>466 163</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 748 688	-1 669 775
	Snö och halk-bekämpning	-79 800	-118 199
	Reparationer	-480 314	-406 496
	Planerat underhåll	-726 425	-970 786
	Försäkringsskador	-110 547	-68 104
	El	-1 005 932	-1 118 696
	Uppvärmning	-464 556	-621 819
	Vatten	-867 798	-752 347
	Sophämtning	-535 895	-414 055
	Fastighetsförsäkring	-315 187	-284 959
	Kabel-TV och bredband	-393 051	-396 382
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-330 234	-275 300
	Övriga driftkostnader	-3 563	-71 002
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-7 061 990</b>	<b>-7 167 917</b>
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-12 036
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 630	-30 877
	Administrationskostnader	-67 796	-67 090
	Extern revision	-20 500	-31 125
	Konsultkostnader	-79 465	-134 252
	Medlemsavgifter	-62 300	-62 300
	Föreningsverksamhet	-13 513	-51 874
	Övriga förvaltningskostnader	-50 682	-35 807
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-300 885</b>	<b>-425 361</b>
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-174 940	-164 900
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-41 334	-38 613
	Övriga personalkostnader	0	-34 139
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-223 274</b>	<b>-244 652</b>

Not 7	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	-2 145 584	-1 960 307
	Avskrivning på markanläggning	-33 000	-33 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 178 584</b>	<b>-1 993 307</b>
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	93 237 871	90 258 034
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 398 046	1 398 046
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	869 801	869 801
	Årets investeringar	47 925	2 979 837
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>95 553 643</b>	<b>95 505 718</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 616 887	-21 623 579
	Årets avskrivningar	-2 178 584	-1 993 307
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-25 795 471</b>	<b>-23 616 887</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>69 758 172</b>	<b>71 888 831</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 164 000	650 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 400 000	17 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	655 000	600 000
	<i>Summa</i>	<b>113 219 000</b>	<b>88 850 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	54 551 774	54 551 774
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>54 551 774</b>	<b>54 551 774</b>
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	2 795 623	0
	Årets anskaffning	52 441	2 795 623
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>2 848 063</b>	<b>2 795 623</b>

<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 922 168	707 218
	Övriga fordringar	53 363	35 848
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 975 531</b>	<b>743 066</b>
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	27 572	125
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	831 193	845 282
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>858 765</b>	<b>845 407</b>
<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	50 000	50 000
	Övriga kortfristiga placeringar	3 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>3 050 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	15 444	16 158
	Bankkonto 2	912 079	1 412 079
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>927 523</b>	<b>1 428 237</b>

**Not 14 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	1,16%	2026-09-30	400 000	200 000
Stadshypotek	3,45%	2026-02-05	909 285	80 000
Swedbank	2,42%	2026-09-28	1 318 976	97 704
Swedbank	2,47%	2026-04-24	9 050 000	100 000
Swedbank	1,41%	2027-10-11	8 800 000	200 000
Swedbank	1,54%	2029-10-11	8 800 000	200 000
Swedbank	1,40%	2030-04-25	8 900 000	200 000
Swedbank	2,75%	2028-02-25	9 525 879	116 000
			<b>47 704 140</b>	<b>1 193 704</b>

Långfristig del	35 309 879
Nästa års amortering av långfristig skuld	716 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 678 261
Kortfristig del	12 394 261
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 193 704
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 174 816
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,97%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	52 649	10 448
<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>52 649</b>	<b>10 448</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	4 000	4 000
Momsskuld	11 618	0
Inre fond	248 530	258 432
Övriga kortfristiga skulder	35 971	3 225
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>300 119</b>	<b>265 657</b>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 026 331	979 330
	Upplupna räntekostnader	102 564	133 458
	Övriga upplupna kostnader	335 611	346 636
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 464 506</b>	<b>1 459 424</b>

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen är daterad 2026-04-09.

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 Transportören i Sundsvall, org.nr. 789200-2432

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Transportören i Sundsvall 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 Transportören i Sundsvall för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Caj Gustaf Sundberg  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs brf Transportören i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Hans Deldén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 15:12:50



### Margareta Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 15:51:48



### Ove Peter Weidman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 14:37:00



### Jörgen Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 14:32:47



### Lars-Erik Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 15:11:30



### Mats Ola Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:21:31



### Caj Gustaf Sundberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 14:30:57



### Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:41:07



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs brf Transportören i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Caj Gustaf Sundberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:45:37



### Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:40:34



# 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.