

Årsredovisning 2025

Haspens Samfällighetsförening

717908-9029



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Haspens Samfällighetsförening

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Haspen 1, 2	2006	Norrköping
Muttern 29	2006	Norrköping
Vredet 28	2006	Norrköping
Öglan 29	2006	Norrköping

Byggnaderna avser soprum.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Östgöta

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006.

Styrelsens sammansättning

Håkan Ingemar Hultberg	Sekreterare
Tommy Jonsson	Ordförande
Isa Isa	Ledamot
Christer Johansson	Kassör
Vakant	Ledamot

Valberedning

Dennis Bunting, Dragan Dijak, Agbar Toma

Firmateckning

Kassör och Sekreterare i förening

Revisorer

Christian Kromner Auktoriserad revisor Revise Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Avtal med leverantörer

Bredband, Telenor

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen för Haspens Samfällighetsförening bildad 16 juni 2006 avger härmed följande årsberättelse för verksamhetsåret 2025. Ordinarie föreningsstämma genomfördes söndagen den 27 april 2025. Stämman arrangerades i Hagebyhus fritidsgård. 43 fastighetsägare från 37 medlemsfastigheter deltog vid stämman. Vidare har tre extrastämmor hållits under hösten, där bl a beslut om bredbandsleverantör togs.

Styrelsen har haft 8 protokollförda styrelsesammanträden samt ett antal arbetsmöten där man behandlat fortlöpande ärenden. Styrelsen har tillsammans med kvartersvärdarna kontrollerat gemensamhetsanläggningens skick fortlöpande under året. Vid de regelbundna rundvandringarna har mindre brister som noterats åtgärdats av medlemmar och externa entreprenörer. Föreningens möten har vi kunnat genomföra genom bra samarbete med S:t Gabriel Kyrka som ställt lokaler till vårt förfogande. Föreningen riktar en stort TACK till S:t Gabriel Kyrka.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har ett justerat resultat på minus 60 689 kr vilket är 122 511 kr bättre än budget. Intäkterna har ökat med ca 90 000 kr. Intäktsökningen består av återbetalning av skatt (37 000 kr), fakturering av administrativa avgifter (22 000 kr) samt ökade intäkter för parkering (30 000 kr). Kostnaderna har totalt minska med 32 000 kr.

Förändringar i avtal

Föreningen skrev under hösten 2025 ett nytt avtal med Telenor gällande Bredbands- och TV abonnemang. Det nya avtalet innebär:

- Bredband 1000

Bredbandet för hela familjen där ni slipper fajtas om uppkopplingen, här finns wifi för alla. Ni kommer även kunna beställa vår wifi-router i4882 med wifi 6 som är skapad för dig som både gillar design och att få bäst täckning.

- TV Bas

Basutbudet med våra vanligaste Tv-kanaler, här ingår ca 20 kanaler.

- Telenor Stream

Med Telenor Stream kan du streama Tv-kanaler, filmer, serier och sport på tv:n, surfplattan, datorn eller mobilen

Telenors nya förslag ger er samfällighet stora kostnadsbesparingar.

- Telenor startar nytt avtal två månader innan ert nuvarande avtal går ut med start 2026-03-01. Ni sparar då $270\text{kr} - 129\text{kr} = 141\text{kr}$ x 131st = $18,471\text{kr} \times 2 \text{ mån} = 36,942\text{kr}$

-

- Telenor avslutar nuvarande kabel-tv avtal 2026-03-01 vilket 14 mån innan det går ut 2027-06-01. Ni sparar då $96,20\text{kr} \times 131\text{st} = 12,602\text{kr/mån} \times 14 \text{ mån} = 176,484\text{kr}$.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation.

Det har regelbundet lämnats information till medlemmarna på städdagar, via nyhetsbrev, anslagstavlor och via vår reviderade hemsida. Vissa dokument publiceras nu endast på hemsidan, medlemmarna får själva skriva ut dessa vid behov.

Städ- och arbetsdagar.

Föreningens sju officiella städ- och arbetsdagar hade representanter från 30 fastigheter. Sammanlagt dokumenterades 428 arbetstimmar vid våra arbetsdagar av medlemmarna. Genom städ- och arbetsdagarna hjälper medlemmarna till att hålla ned kostnaderna för skötseln av föreningens ca 30 000 kvm ytor, som bland annat innehåller gräsmattor, lekplatser, planteringar, trottoarer, parkeringsplatser, cykelförråd, gårdsbelysningar, miljöhus, undercentraler och en gata. Kvartersvärdarna som fungerar som arbetsledare vid städ- och arbetsdagar har även tillsammans med flera medlemmar ordnat med andra praktiska frågor som dyker upp fortlöpande.

Projektet Värme och vatten.

Tvåårsbesiktning haspen 1 och 2 12 mars, tvåårsbesiktning vredet, öglan, muttern 27 oktober

Vi uppmanar alla fastighetsägare att snarast höra av sig ifall de har något som de inte tycker är helt rätt och som har med den nya rörinstallationen att göra. Under 2028 kommer en femårsbesiktning att ske.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 112 441	6 852 241	6 885 795	6 093 629
Resultat efter fin. poster	-1 341 448	-907 931	-9 840 514	-686 199
Soliditet (%)	0	0	-	-
Yttre fond	300 000	714 169	714 159	394 758
Taxeringsvärde	500 000	500 000	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,95	6,52	5,35	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	714 169	-	-414 169	300 000
Balanserat resultat	-10 185 815	-907 931	414 169	-10 679 577
Årets resultat	-907 931	907 931	1 341 448	1 341 448
Eget kapital	-10 379 577	0	1 341 448	-9 038 129

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 679 577
Årets resultat	1 341 448
Totalt	-9 338 129

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-100 000
Balanseras i ny räkning	-9 238 129
	-9 338 129

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 112 442	6 860 586
Övriga rörelseintäkter	3	37 747	51 177
Summa rörelseintäkter		7 150 188	6 911 763
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 021 514	-6 010 007
Övriga externa kostnader	9	-232 091	-645 185
Personalkostnader	10	-39 164	-323 356
Summa rörelsekostnader		-5 292 769	-6 978 548
RÖRELSERESULTAT		1 857 419	-66 785
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 608	22 737
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-528 580	-863 883
Summa finansiella poster		-515 972	-841 146
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 341 448	-907 931
ÅRETS RESULTAT		1 341 448	-907 931

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		917 456	986 260
Övriga fordringar	12	108 229	37 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	126 525	49 869
Summa kortfristiga fordringar		1 152 210	1 073 488
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 695 608	3 708 102
Summa kassa och bank		3 695 608	3 708 102
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 847 818	4 781 590
SUMMA TILLGÅNGAR		4 847 818	4 781 590

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		300 000	714 169
Summa bundet eget kapital		300 000	714 169
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 679 577	-10 185 815
Årets resultat		1 341 448	-907 931
Summa fritt eget kapital		-9 338 129	-11 093 746
SUMMA EGET KAPITAL		-9 038 129	-10 379 577
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 626 250	12 664 250
Summa långfristiga skulder		11 626 250	12 664 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 038 000	1 038 000
Leverantörsskulder		296 063	361 982
Övriga kortfristiga skulder		-70	131 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	925 705	965 717
Summa kortfristiga skulder		2 259 698	2 496 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 847 818	4 781 590

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 857 419	-66 785
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	1 857 419	-66 785
Erhållen ränta	12 608	22 737
Erlagd ränta	-546 949	-895 840
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 323 079	-939 888
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 722	-161 575
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-218 850	1 052 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 025 506	-48 682
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 038 000	-1 918 778
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 038 000	-1 918 778
ÅRETS KASSAFLÖDE	-12 494	-1 967 460
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 708 102	5 675 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 695 608	3 708 102

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Haspens Samfällighetsförening är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Övriga årsavgifter	6 916 800	6 729 624
Hysesintäkter, p-platser	173 639	114 750
El	0	10 315
Övriga intäkter	22 003	5 897
Summa	7 112 442	6 860 586

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	0
Övriga intäkter	37 748	50 279
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	898
Summa	37 747	51 177

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Trädgårdsarbete	112 250	70 875
Övrigt	186	67 115
Snöskottning	59 931	145 847
Summa	172 367	283 837

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	0	4 250
Dörrar och lås/porttele	0	1 031
VA	14 850	0
Gård/markytor	915	28 836
Summa	15 765	34 117

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Värme	100 000	901 022
Summa	100 000	901 022

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	110 408	124 147
Uppvärmning	2 449 136	2 998 962
Vatten	925 280	954 747
Sophämtning	650 371	563 526
Summa	4 135 195	4 641 382

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	9 276	2 283
Kabel-TV	21 867	146 031
Bredband	17 175	1 335
Bredband/Kabeltv	549 869	0
Summa	598 187	149 649

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	90 367	397 244
Förbrukningsmaterial	24 836	17 273
Revisionsarvoden	39 688	139 969
Ekonomisk förvaltning	75 000	25 000
Konsultkostnader	2 200	65 700
Summa	232 091	645 185

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	19 900	174 272
Löner, arbetare	0	77 640
Sociala avgifter	19 264	71 444
Summa	39 164	323 356

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	520 345	863 883
Övriga räntekostnader	8 235	0
Summa	528 580	863 883

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	78 629	37 359
Fordringar hos leverantör	28 000	0
Skuld till hyresg.& kund	1 600	0
Summa	108 229	37 359

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 361	750
Försäkringspremier	7 269	6 852
Kabel-TV	0	21 867
Bredband	2 528	1 650
Förvaltning	19 367	18 750
Summa	126 525	49 869

NOT 14, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2028-10-02	3,59 %	5 332 000	5 764 000
Nordea Hypotek AB	2028-06-07	3,59 %	4 176 000	4 512 000
Nordea Hypotek AB	2027-12-01	3,59 %	3 156 250	3 426 250
Summa			12 664 250	13 702 250
Varav kortfristig del			1 038 000	1 038 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 474 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
El	11 435	12 023
Uppvärmning	309 622	331 127
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 650
Utgiftsräntor	13 588	31 957
Förutbetalda avgifter/hyror	591 060	580 960
Summa	925 705	965 717

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga