



Årsredovisning 2025

HSB Brf Solängen 1 i Alingsås

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Solängen 1 i Alingsås med säte i Alingsås org.nr. 764000-1595 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brogården 11	1969-06-03	1974

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygghansa. 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
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 515
35	garageplatser	0
38	p-platser	0
Totalt 168 objekt		6 515

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 48 st 2 rok, 36 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Alingsås Brogården GA:l	G:A	716409-9637	44 / 100	Garage, Parkeringsplatser, Trafikleder, Vatten-och avloppsledningar, El-ledningar, Lekplatser mm

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Helena Vedlund	Ordförande	2019-09-23
Lars Andersson	Ledamot	2023-06-10
Mats Augustsson	Ledamot	2020-10-02
Pernilla Kihlén	Ledamot	2025-05-12
Kenneth Jansson	Ledamot	2011-11-03
Marie Boman	Ledamot	2021-06-01
Sanja Bumbar	Ledamot	2023-04-05
Leotrim Jusufi	Ledamot	2024-06-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Boman, Kenneth Jansson, Sanja Bumbar samt Leotrim Jusufi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Helena Vedlund, Pernilla Kihlén, Kenneth Jansson och Marie Boman.

Revisorer har varit: Lena Persson med Gunnel Adler som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lena Hedlund (sammankallande) samt Pia Fritsch, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +9% 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 2024-09-20.

Pågående stamreovering med tillkommande byte av värmesystem pågår och kommer sträcka sig in på 2026. Stam- och värmebyte löper med en försenad tidsplan och förväntas vara klart slutet av Q2 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Innergårdarna byggdes om
2007	Installerat porttelefoni, passersystem och bokningstavlor via Aptus
2012	Balkonger renoverade
2014	Byte av låssystem till iLOQ
2014	utbyggnad av passersystem
2018	Nya garagelängor har byggts
2019	Bytt utebelysningen till LED-belysning
2019	Uppfräschning av innergårdarna
2020	Laddplatser för elbilar
2020	IMD för hushålls-el
2020	Temperatursensorer i samtliga lägenheter för effektivare värmestyrning
2021	Lagt ny takpapp, Monterat solceller
2021	Värme och vattenkulvert mellan husen är utbytt.
2021	Bergvärme installerad
2022	Investering i HSB Solcellspark
2024	Markliggande stammar är bytta
2025	Pågående stamrenovering och byte av värmesystem enligt underhållsplan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Stamrenovering ska färdigställas under 2026

Årtal	Åtgärd
2025/2026	Nya stammar enligt underhållsplan

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 11 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	223	182	232	221	110
Skuldsättning, kr/kvm	8 310	2 228	2 280	2 333	2 391
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 310	2 228	2 280	0	0
Räntekänslighet, %	10	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	227	199	171	184	193
Årsavgifter, kr/kvm	866	733	701	621	606
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	80	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	912	911	776	729	661
Nettoomsättning, tkr	5 941	5 052	4 781	4 515	4 305
Resultat efter finansiella poster, tkr	487	144	514	-179	56
Soliditet, %	13	33	33	31	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

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. Fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1 ingår individuell mätning av el, samt obligatorisk informationsöverföring i årsavgifterna.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

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.

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	323 900	0	0	323 900
Underhållsfond, kr	4 455 848	0	100 000	4 555 848
S:a bundet eget kapital, kr	4 779 748	0	100 000	4 879 748
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 241 470	144 160	-100 000	3 285 630
Årets resultat, kr	144 160	-144 160	487 078	487 078
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 385 630	0	387 078	3 772 708
S:a eget kapital, kr	8 165 378	0	487 078	8 652 456

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	3 385 630
Årets resultat, kr	487 078
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 772 708

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 772 708

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 940 653	5 052 057
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 528	916 642
Summa Rörelseintäkter		5 942 181	5 968 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 179 552	-4 225 536
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 463	-125 383
Personalkostnader	Not 6	-385 916	-190 599
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-929 176	-945 774
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-39 493	-4 940
Summa Rörelsekostnader		-4 642 601	-5 492 232
Rörelseresultat		1 299 581	476 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	127 470	54 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-939 972	-387 257
Summa Finansiella poster		-812 502	-332 307
Resultat efter finansiella poster		487 078	144 160
Resultat före skatt		487 078	144 160
Årets resultat		487 078	144 160

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	18 736 426	19 002 510
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	260 537	369 283
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	35 649 049	2 464 913
Summa Materiella anläggningstillgångar		54 646 011	21 836 705

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	533 000	533 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		533 000	533 000

Summa Anläggningstillgångar

55 179 011 22 369 705

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 470	6 503
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	11 539 979	1 517 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	201 852	231 243
Summa Kortfristiga fordringar		11 743 301	1 755 398

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	1 600 000	600 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 600 000	600 000

Kassa och bank

Kassa och bank		10 000	8 472
Summa Kassa och bank		10 000	8 472

Summa Omsättningstillgångar

13 353 301 2 363 870

Summa Tillgångar

68 532 311 24 733 575

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	323 900	323 900
Fond för yttre underhåll	4 555 848	4 455 848
Summa Bundet eget kapital	4 879 748	4 779 748

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 285 630	3 241 470
Årets resultat	487 078	144 160
Summa Fritt eget kapital	3 772 708	3 385 630

Summa Eget kapital

8 652 456 **8 165 378**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 456 750	1 835 000
Summa Långfristiga skulder		27 456 750	1 835 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		26 681 260	12 682 510
Leverantörsskulder		2 236 708	1 151 606
Skatteskulder		12 383	3 453
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	159 532	148 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 333 222	746 799
Summa Kortfristiga skulder		32 423 105	14 733 197

Summa Skulder

59 879 855 **16 568 197**

Summa Eget kapital och skulder

68 532 311 **24 733 575**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 299 581	476 467
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	929 176	945 774
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	929 176	945 774
Erhållen ränta	126 790	51 100
Erlagd ränta	-840 518	-382 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 515 029	1 090 841
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	30 547	102 272
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 591 704	713 528
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	3 622 251	815 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 137 279	1 906 641
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-33 738 481	-2 557 054
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 738 481	-2 557 054
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	39 620 500	-336 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	39 620 500	-336 000
Årets kassaflöde	11 019 298	-986 413
Likvida medel vid årets början	1 801 587	2 788 000
Likvida medel vid årets slut	12 820 885	1 801 587

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**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:	10-75 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-30 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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	852 992 kr
Förändring jämfört med föregående år	34 285 kr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 350 368	4 458 840
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	237 209	257 975
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	57 000	57 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	216 088	217 236
	Hyror förbrukningsbaserad	31 101	11 686
	Hyror övrigt	16 004	912
	Övriga primära intäkter	38 008	53 728
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 945 778	5 057 377
	Hysesbortfall	-5 125	-5 320
	<i>Summa</i>	-5 125	-5 320
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 940 653	5 052 057
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	878 012
	Övriga sekundära intäkter	1 528	38 630
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 528	916 642

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 055 274	-1 262 149
	Snö och halk-bekämpning	-16 018	-21 780
	Reparationer	-182 850	-235 612
	Planerat underhåll	0	-96 219
	Försäkringsskador	0	-906 612
	El	-766 027	-597 168
	Uppvärmning	-322 411	-326 341
	Vatten	-387 569	-373 181
	Sophämtning	0	-1 988
	Fastighetsförsäkring	-62 837	-41 892
	Kabel-TV och bredband	-240 785	-225 744
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-145 780	-136 850
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 179 552	-4 225 536
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 590	-7 717
	Administrationskostnader	-10 725	-19 431
	Extern revision	-16 375	-16 000
	Konsultkostnader	-18 438	-29 625
	Medlemsavgifter	-37 500	-37 500
	Föreningsverksamhet	-17 253	-8 800
	Övriga förvaltningskostnader	-3 583	-6 310
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-108 463	-125 383
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-152 418	-138 600
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-139 730	-5 250
	Sociala avgifter	-88 038	-41 499
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-385 916	-190 599

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	-768 315	-777 009
	Avskrivning på markanläggning	-52 115	-84 415
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-108 746	-84 350
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-929 176	-945 774
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-39 493	0
	Kostnader av engångskaraktär	0	-4 940
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-39 493	-4 940
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	123 243	48 490
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 227	6 460
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	127 470	54 950
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-938 742	-386 217
	Övriga räntekostnader	-1 230	-1 040
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-939 972	-387 257

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 995 251	24 547 521
	Ingående anskaffningsvärde mark	401 891	401 891
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 073 849	1 073 849
	Årets investeringar	593 839	447 730
	Årets försäljningar/utrangeringar	-179 031	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	26 885 799	26 470 991
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 468 481	-6 607 057
	Årets avskrivningar	-820 430	-861 424
	Årets försäljningar/utrangeringar	139 538	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-8 149 373	-7 468 481
	Utgående redovisat värde	18 736 426	19 002 510
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	95 000 000	89 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 398 000	18 738 000
	Varav i eget förvar	0	-1 493 000
	Ställda säkerheter	55 398 000	17 245 000
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 283 623	1 283 623
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	1 283 623	1 283 623
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-914 340	-829 990
	Årets avskrivningar	-108 746	-158 119
	Årets bokföringsmässiga justering av tidigare avskrivningar	0	73 769
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-1 023 086	-914 340
	Utgående redovisat värde	260 537	369 283

Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 464 913	355 589
	Årets investeringar	33 777 975	2 557 054
	Omklassificering till byggnad	-593 839	-447 730
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	35 649 049	2 464 913
Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andel i HSB Solcellspark	532 500	532 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	533 000	533 000
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	11 210 885	1 193 115
	Övriga fordringar	329 094	324 537
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	11 539 979	1 517 652
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	4 530	3 850
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 322	227 393
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	201 852	231 243
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 600 000	600 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 600 000	600 000

Not 18 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	3,79%	2027-09-01	1 835 000	20 000
Stadshypotek	2,70%	2026-02-04	10 000 000	0
Stadshypotek	3,54%	2030-03-30	1 380 250	96 000
Nordea Hypotek AB	2,41%	2026-10-15	5 400 000	120 000
Nordea Hypotek AB	3,35%	2029-03-21	4 635 000	60 000
Nordea Hypotek AB	2,41%	2026-01-19	931 260	40 000
Stadshypotek	2,75%	2027-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek	2,62%	2026-03-02	10 000 000	170 000
Stadshypotek	3,61%	2033-09-01	9 956 500	174 000
			54 138 010	680 000

Långfristig del	27 456 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	350 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 331 260
Kortfristig del	26 681 260
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	680 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 720 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	9 086 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,94%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	36 423	7 899
Inre fond	112 822	115 747
Övriga kortfristiga skulder	10 287	25 184
<i>Summa Övriga skulder</i>	159 532	148 830

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	530 301	489 226
Upplupna räntekostnader	123 709	24 255
Övriga upplupna kostnader	2 679 212	233 318
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 333 222	746 799

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Solängen 1 i Alingsås, org.nr. 764000-1595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Solängen 1 i Alingsås 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 Solängen 1 i Alingsås 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 ledamöters 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.

Alingsås

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Persson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Solängen 1 i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Helena Vedlund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 12:41:13



Marie Boman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 08:39:19



Sanja Bumbar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:10:11



Lars Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:50:37



Leotrim Jusufi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 08:17:50



Kenneth Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 23:38:57



Pernilla Kihlén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:19:51



Mats Augustsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:59:40



Lena Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 12:10:25



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 13:24:13



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Solängen 1 i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 12:08:20



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 13:23:40



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.