



Årsredovisning 2025

HSB BRF SVARVARETORPET I ANDERSTORP

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB BRF SVARVARETORPET I ANDERSTORP med säte i Anderstorp org.nr. 716403-4675 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gislaved kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Anderstorp 10:224	1987-11-17	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
10	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	795
Totalt 10 objekt		795

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 2 rok, 2 st 2.5 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Petersson	Ordförande	2012-05-31
Susanne Tagmose Garpfjorden	Ledamot	2023-06-22
Jonas Forsberg	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2020-07-16
Ulrika Andersson	Ledamot	2023-06-22
Mia Mattila	Ledamot	2021-06-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamot Mia Matilla och Susanne Garpfjorden.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susanne Tagmose Garpfjorden, Peter Petersson, Ulrika Andersson och Mia Mattila.

Revisorer har varit: Anna Märta Svenningsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +1% 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 2025-05-25.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- byte av panel samt målning
- Byggt spalje
- Byte av fyra varmvattenberedare
- Byte av ventilationsanläggning
- inoljning av trapphus och räcken på balkonger
- Filterbyte

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byte av panel på byggnaderna och ommålning .

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 12 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 12.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	379	362	278	229	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 447	3 535	3 623	3 695	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 447	3 535	3 623	3 695	0
Räntekänslighet, %	4	5	6	7	0
Energikostnad, kr/kvm	86	76	63	62	0
Årsavgifter, kr/kvm	792	754	684	526	507
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	94	94	77	0
Nettoomsättning, tkr	638	606	544	455	442
Resultat efter finansiella poster, tkr	178	165	93	29	31
Soliditet, %	43	41	38	0	0

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

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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	338 000	0	0	338 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	656 092	0	128 275	784 367
S:a bundet eget kapital, kr	994 092	0	128 275	1 122 367
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	821 095	164 804	-128 275	857 623
Årets resultat, kr	164 804	-164 804	177 620	177 620
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	985 899	0	49 345	1 035 243
S:a eget kapital, kr	1 979 991	0	177 620	2 157 610

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 158 000 kr samt ianspråktagande skett med 29 725 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	985 899
Årets resultat, kr	177 620
Reservation till underhållsfond, kr	-158 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	29 725
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 035 244

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 035 244

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 1	638 125	606 282
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		638 125	606 282
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 2	-176 617	-153 053
Underhåll enligt plan		-29 725	-28 966
Övriga externa kostnader	Not 3	-67 437	-48 052
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-3 925	-4 186
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-93 658	-93 658
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-371 362	-327 915
RÖRELSERESULTAT		266 763	278 368
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 280	23 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 153	-137 430
Övriga finansiella poster		-270	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-89 143	-113 563
ÅRETS RESULTAT		177 620	164 804

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10, 6	3 678 185	3 771 843
Summa materiella anläggningstillgångar		3 678 185	3 771 843
Finansiella anläggningstillgångar			
1 andel i HSB Mellersta Götaland ek.för.		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 678 685	3 772 343
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		761 773	606 162
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	12 593	13 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	39 943	37 612
Summa kortfristiga fordringar		814 309	657 693
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	512 464	456 650
Summa kortfristiga placeringar		512 464	456 650
Kassa och bank			
Swedbank		0	413
Summa kassa och bank		0	413
Summa omsättningstillgångar		1 326 773	1 114 756
SUMMA TILLGÅNGAR		5 005 458	4 887 099

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		338 000	338 000
Fond för yttre underhåll		784 367	656 092
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 122 367	994 092
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		857 623	821 095
Årets resultat		177 620	164 804
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 035 243	985 899
Summa eget kapital		2 157 611	1 979 991
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 800 000	890 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 800 000	890 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	940 000	1 920 000
Leverantörsskulder		18 152	12 760
Aktuell skatteskuld		1 224	2 119
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	6 827	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	81 644	82 229
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 047 847	2 017 108
Summa skulder		2 847 847	2 907 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 005 458	4 887 099

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	266 763	278 368
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	93 658	93 658
Övriga poster	0	0
	360 421	372 026
Erhållen ränta	20 691	23 867
Erlagd ränta	-128 772	-138 145
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-270	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	252 070	257 747
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 584	-11 341
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	26 358	-3 778
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	281 012	242 628
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-70 000	-70 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-70 000	-70 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	211 012	172 628
Likvida medel vid årets början	1 063 225	890 597
Likvida medel vid årets slut	1 274 237	1 063 225
	211 012	172 628

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

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: 25 - 120 år
Mark skrivs inte av.

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	2 449 tkr
Förändring jämfört med föregående år	2 449 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 1 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	597 828	567 213
Årsavgift TV/bredband	32 160	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	600	1 700
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	32 160
Övriga intäkter i verksamheten	300	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 058	4 299
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 179	910
	638 125	606 282

I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning

Not 2 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-5 679	-3 479
El	-40 359	-38 647
Vatten	-28 307	-21 804
Renhållning	-11 541	-10 992
TV, bredband, iptelefoni	-32 160	-32 242
Förvaltningskostnader	-4 707	-5 304
Försäkringar	-19 785	-18 229
Fastighetsskatt	-17 240	-16 300
Övriga driftskostnader	-16 838	-6 057
	-176 617	-153 053

Not 3 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 400	-11 750
Övriga förvaltningskostnader	-43 716	-27 802
Medlemsavgifter HSB	-10 321	-8 500
	-67 437	-48 052

Not 4 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-2 500	-2 500
Övriga personalkostnader	-1 170	-900
Sociala avgifter	-255	-786
	-3 925	-4 186

Not 5 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-93 658	-93 658
	-93 658	-93 658

2025-12-31 2024-12-31

Not 10, 6 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2108

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

5 351 331

5 351 331

Ingående anskaffningsvärde mark

262 450

262 450

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

5 613 781

5 613 781

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-1 841 938

-1 748 280

Årets avskrivningar byggnader

-93 658

-93 658

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 935 596

-1 841 938

Utgående redovisat värde

3 678 185

3 771 843

Redovisade värden byggnader

3 415 735

3 509 393

Redovisade värden mark

262 450

262 450

Fastighetsbeteckning: Anderstorp 10:224

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		5 014 000	1 191 000	6 205 000	5 829 000
		5 014 000	1 191 000	6 205 000	5 829 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

5 149 000

5 149 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

5 149 000

5 149 000

Not 7 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

12 593

13 919

12 593

13 919

Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter

3 589

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 354

37 612

39 943

37 612

Not 9 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,90%	2026-01-03	150 000	0
Placering HSB 6 mån	2,50%	2026-01-03	200 000	0
Swedbank placeringskonto		tillsvidare	162 464	0
Placering HSB 3 mån	3,25%	2025-03-04	0	200 000
Placering HSB 3 mån	3,25%	2025-03-04	0	100 000
Swedbank placeringskonto	3,5-4%	tillsvidare	0	156 650
			512 464	456 650

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		3,32%	2027-03-25	1 850 000	50 000
Swedbank Hypotek AB		4,92%	2026-09-25	890 000	890 000
				2 740 000	940 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 800 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

50 000

Lån som ska konverteras inom ett år

890 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

940 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,84%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

280 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

2 390 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

	2025-12-31	2024-12-31
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	750	0
Arbetsgivaravgifter	255	0
Övriga kortfristiga skulder	5 822	0
	6 827	0
Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	11 094	26 713
Förutbetalda årsavgifter och hyror	53 148	48 260
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 402	7 256
	81 644	82 229

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-11 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Anderstorp

Jonas Forsberg

Mia Mattila

Peter Petersson

Susanne Tagmose Garpfjorden

Ulrika Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anna Märta Svenningsson
Revisor vald av föreningsstämman

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF SVARVARETORPET I ANDERSTORP, org.nr. 716403-4675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF SVARVARETORPET I ANDERSTORP för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF SVARVARETORPET I ANDERSTORP för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anderstorp

Digitalt signerad av

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Märta Svenningsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB BRF SVARVARETORPET I ANDERSTORP signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Peter Petersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:40:44



Jonas Forsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:43:21



**Susanne Tagmose
Garpfjorden**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:44:34



Ulrika Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:21:05



Mia Mattila

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:40:28



Anna Märta Svenningsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 13:00:14



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:54:33



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB BRF SVARVARETORPET I ANDERSTORP signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anna Märta Svenningsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 13:01:57



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:54:03



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.