



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Hemryd i Ulricehamn

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hemryd i Ulricehamn med säte i Ulricehamn org.nr. 765500-0482 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ulricehamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bergryd 7		1956
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
3	lokaler (hyresrätt)	0
13	p-platser	0
12	garageplatser	126
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 570
Totalt 55 objekt		1 696

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 15 st 2 rok, 9 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ali Vafaei Nia	Ledamot	2024-07-22
Markus Ottzén	Ledamot	2017-04-26
Monica Gustafsson	Ledamot	2024-07-22
Jan Högberg	Ledamot, utsedd av HSB MG	2018-04-24
Peter Edvardsson	Ordförande	2022-07-08
Evelina Gottfridsson	Suppleant	2025-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ali Vafaei Nia och Peter Edvardsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Edvardsson, Ali Vafaei Nia och Markus Ottzén.

Revisorer har varit: Inga-Lisa Ahlstrand med Kjell Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8,9%.

Årsavgiften inför 2026 är oförändrad tillsvidare.

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 2023-10-11.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1994	Byte av tak
2000	Byte av stammar samt badrum
2016	Garageportar
2013	renovering av gästrum samt tvättstuga
2025	Breddat asfaltering runt och framför fastigheten

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

Renovering av portar till trappuppgångar.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	184	169	158	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	283	297	312	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	305	321	337	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	274	263	237	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	796	731	669	640	640
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	785	727	669	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 331	1 233	1 134	1 084	1 084
Resultat efter finansiella poster, tkr	116	203	144	-10	233
Soliditet, %	77	75	73	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.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 560	0	0	48 560
Underhållsfond, kr	1 057 921	0	35 599	1 093 520
S:a bundet eget kapital, kr	1 106 481	0	35 599	1 142 080
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 204 425	203 035	-35 599	1 371 861
Årets resultat, kr	203 035	-203 035	116 092	116 092
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 407 460	0	80 493	1 487 953
S:a eget kapital, kr	2 513 941	0	116 092	2 630 033

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 182 000 kr samt ianspråktagande skett med 146 401 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 407 460
Årets resultat, kr	116 092
Reservation till underhållsfond, kr	-182 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	146 401
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 487 953

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 487 953
------------------------------------	------------------

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	1 331 467	1 232 586
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 331 467	1 232 586
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-816 206	-729 896
Underhåll enligt plan		-146 401	-28 280
Övriga externa kostnader	Not 4	-108 665	-108 415
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-74 865	-91 040
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-50 327	-54 751
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 196 463	-1 012 383
RÖRELSERESULTAT		135 004	220 203
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 203	11 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 115	-28 855
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-18 912	-17 168
ÅRETS RESULTAT		116 092	203 035

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	2 337 631	2 387 958
Pågående nyanläggningar	Not 8	37 377	30 627
Summa materiella anläggningstillgångar		2 375 008	2 418 585
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 375 508	2 419 085
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		948 634	843 406
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	26 607	26 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 286	59 552
Summa kortfristiga fordringar		1 036 526	929 733
Summa omsättningstillgångar		1 036 526	929 733
SUMMA TILLGÅNGAR		3 412 034	3 348 818

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	48 560	48 560
Fond för yttre underhåll	1 093 520	1 057 921
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 142 080</u>	<u>1 106 481</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 371 861	1 204 425
Årets resultat	116 092	203 035
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 487 953</u>	<u>1 407 460</u>
Summa eget kapital	2 630 033	2 513 941
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11	0
Övriga långfristiga skulder		0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	479 465	504 465
Leverantörsskulder	80 504	126 717
Aktuell skatteskuld	Not 12	1 316
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	27 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	193 049
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>782 001</u>	<u>834 877</u>
Summa skulder	782 001	834 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 412 034	3 348 818

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	135 004	220 203
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	50 327	54 751
	<u>185 331</u>	<u>274 954</u>
Erhållen ränta	1 203	11 687
Erlagd ränta	-20 118	-28 798
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>166 416</u>	<u>257 843</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 565	-12 977
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-27 873	-12 978
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	136 978	231 888
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-6 750	-30 627
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-6 750	-30 627
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-25 000	-25 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-25 000	-25 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	105 228	176 262
Likvida medel vid årets början	843 406	667 144
Likvida medel vid årets slut	<u>948 634</u>	<u>843 406</u>
	105 228	176 262

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Övriga kommentar

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 249 284	1 147 164
Hysesintäkt lokaler	5 844	5 844
Hysesintäkt garage och bilplatser	66 725	68 025
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 137	6 018
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 477	5 535
	1 331 467	1 232 586

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-38 805	-21 879
El	-40 493	-37 046
Uppvärmning	-337 503	-321 935
Vatten	-86 912	-86 914
Renhållning	-44 194	-30 650
Förvaltningskostnader	-180 098	-146 156
Försäkringar	-30 606	-25 828
Fastighetsskatt	-43 599	-43 048
Övriga driftskostnader	-13 995	-16 441
	-816 206	-729 896

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 500	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-76 044	-72 543
Förbrukningsinventarier	0	-7 772
Medlemsavgifter HSB	-17 121	-13 600
	-108 665	-108 415

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-35 000	-35 000
Vicevärdsarvode	-28 000	-30 400
Övriga personalkostnader	0	-440
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-9 865	-23 200
	-74 865	-91 040

Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-50 327	-54 751
	-50 327	-54 751

2025-12-31 2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2084

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 5 319 529 5 319 529

Ingående anskaffningsvärde mark 32 000 32 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 5 351 529 5 351 529**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -2 963 571 -2 908 820

Årets avskrivningar byggnader -50 327 -54 751

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -3 013 898 -2 963 571**Utgående redovisat värde****2 337 631 2 387 958**

Redovisade värden byggnader

2 305 631 2 355 958

Redovisade värden mark

32 000 32 000

Fastighetsbeteckning: Bergryd 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	11 000 000	3 533 000	14 533 000	15 601 000
		11 000 000	3 533 000	14 533 000	15 601 000

Ställda säkerheter**2025-12-31 2024-12-31**

Fastighetsinteckning 3 946 000 3 946 000

Summa ställda säkerheter 3 946 000 3 946 000**Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar 30 627 0

Årets Investering 6 750 30 627

Utgående värde pågående nyanläggningar 37 377 30 627

Pågående nyanläggningar avser Entrépartier och planeras vara klart 2026 Till en total utgift av ca 800 000Kr.

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB 500 500

500 500

2025-12-31

2024-12-31

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	26 447	26 615
Övriga kortfristiga fordringar	160	160
	26 607	26 775

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB (SCBC)		3,71%	2026-03-10	479 465	25 000
				479 465	25 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	479 465
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	479 465
Genomsnittsräntan vid årets utgång	5,08%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	100 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	354 465
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 12 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 316	4 061
	1 316	4 061

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	13 240	14 166
Arbetsgivaravgifter	9 864	10 901
Övriga kortfristiga skulder	4 562	0
	27 666	25 067

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	68	71
Förutbetalda årsavgifter och hyror	102 616	103 665
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 366	70 831
	193 049	174 567

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-22 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Ulricehamn

Ali Vafaei Nia

Jan Högberg

Monica Gustafsson

Markus Ottzén

Peter Edvardsson

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

Inga-Lisa Ahlstrand
Revisor vald av föreningsstämman

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hemryd i Ulricehamn, org.nr. 765500-0482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Ulricehamn

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inga-Lisa Ahlstrand
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Hemryd i Ulricehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Peter Edvardsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 12:42:08



Monica Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 16:25:13



Jan Högberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 19:05:12



Markus Ottzén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 16:01:17



Ali Vafaei Nia

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:10:15



Inga-Lisa Ahlstrand

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 19:21:01



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 21:02:11



Revisionsberättelse 2025

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

Inga-Lisa Ahlstrand

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:09:27



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 21:01:13



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.