



## Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Hagen i Kinna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hagen i Kinna med säte i Kinna org.nr. 716409-8225 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1983 och byggdes 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mark kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skeden 2		1983

#### **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 <sup>2</sup>
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 652
14	garageplatser	191
22	P-plaster	0
<b>Totalt 62 objekt</b>		<b>2 843</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Paraskevi Papasika	Ordförande	2025-05-28	
Paraskevi Papasika	Ledamot	2017-06-01	
Lars Åke Rosenqvist	Ledamot	2025-05-28	2025-12-17
Tony Ragnarsson	Ledamot, utsedd av HSB MG	2020-07-01	
AnnCharlott Johansson	Ledamot	2023-06-14	
Martina Lunnefors	Ledamot	2025-05-28	
Lisa Carling	Ledamot	2025-05-28	
Mikael Svensson	Ledamot	2024-05-29	
Sanna Nilsson	Ledamot	2025-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Svensson och Martina Lunnefors.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Paraskevi Papasika, AnnCharlott Johansson, Martina Lunnefors och Sanna Nilsson.

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

Valberedning har varit: Maria Rosen och Rebecca Andersson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under hösten 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Ventilation
2023	Förrådsdörrar
2023	Laddstolpar
2020-2021	Fönster
2014	Garagetak
2011	Ny lekutrustning
2013	Tak byte bostadshus

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

Har inga större underhåll och följer underhållsplanen.

## Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	239	216	198	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 684	3 746	3 491	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 949	4 016	3 742	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	214	188	174	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	973	892	811	787	787
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	949	863	783	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 699	2 452	2 226	2 159	2 153
Resultat efter finansiella poster, tkr	160	141	187	-408	-989
Soliditet, %	28	27	27	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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	683 003	0	0	683 003
Underhållsfond, kr	2 750 925	0	326 209	3 077 134
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 433 928</b>	<b>0</b>	<b>326 209</b>	<b>3 760 137</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	515 433	141 477	-326 209	330 701
Årets resultat, kr	141 477	-141 477	160 023	160 023
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>656 910</b>	<b>0</b>	<b>-166 186</b>	<b>490 724</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 090 838</b>	<b>0</b>	<b>160 023</b>	<b>4 250 861</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 454 000 kr samt ianspråktagande skett med 128 485 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	656 911
Årets resultat, kr	160 023
Reservation till underhållsfond, kr	-454 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	128 485
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>491 419</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>491 419</b>
------------------------------------	----------------

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 699 043	2 452 383
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 699 043</b>	<b>2 452 383</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 092 223	-1 254 072
Underhåll enligt plan		-128 485	-95 192
Övriga externa kostnader	Not 4	-207 090	-131 921
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-117 209	-113 734
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-392 043	-337 127
Utrangering ventilation	Not 7	-209 672	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 146 722</b>	<b>-1 932 046</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>552 321</b>	<b>520 337</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 319	18 080
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 987	-396 940
Övriga finansiella poster		-630	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-392 298</b>	<b>-378 860</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>160 023</b>	<b>141 477</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>160 023</b>	<b>141 477</b>

# BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	13 974 394	12 799 001
Pågående nyanläggningar		0	1 739 858
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 974 394</b>	<b>14 538 859</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 974 894</b>	<b>14 539 359</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		180	0
Avräkningskonto HSB		536 724	674 714
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	72 231	39 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	133 602	115 421
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>742 737</b>	<b>829 629</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>500 000</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		58 332	58 332
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>58 332</b>	<b>58 332</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 301 069</b>	<b>887 961</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 275 962</b>	<b>15 427 319</b>

# BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	683 003	683 003	
Fond för yttre underhåll	3 077 134	2 750 925	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 760 137</b>	<b>3 433 928</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	330 702	515 433	
Årets resultat	160 023	141 477	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>490 725</b>	<b>656 910</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 250 862</b>	<b>4 090 838</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 166 620	5 955 420
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 166 620</b>	<b>5 955 420</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 307 220	4 695 620
Medlemmarnas inre fond	Not 14	17 859	17 859
Leverantörsskulder		168 265	324 379
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	49 005	50 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	316 131	292 211
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 858 480</b>	<b>5 381 061</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>11 025 100</b>	<b>11 336 481</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 275 962</b>	<b>15 427 319</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	552 321	520 337
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	262 695	337 127
	<u>815 016</u>	<u>857 464</u>
Erhållen ränta	1 861	18 080
Erlagd ränta	-385 637	-396 940
Övriga poster	-630	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>430 610</u>	<u>478 604</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 639	-13 692
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	109 269	151 015
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>489 240</u>	<u>615 926</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	301 770	-1 739 858
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>301 770</u>	<u>-1 739 858</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-429 000	726 800
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-429 000</u>	<u>726 800</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>362 010</b>	<b>-397 132</b>
Likvida medel vid årets början	733 046	1 130 178
Likvida medel vid årets slut	<u>1 095 056</u>	<u>733 046</u>
	<b>362 010</b>	<b>-397 132</b>

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

#### 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

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	9 607 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 årsuppgifter med förra årets årsredovisning för vissa poster

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 581 545	2 365 164
Hysesintäkt bostäder	-1	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	74 460	69 391
Konsumtionsavgift el	14 621	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 747	12 751
Övriga primära intäkter och ersättningar	21 671	5 077
	<u>2 699 043</u>	<u>2 452 383</u>
<b>I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.</b>		
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-24 808	-258 414
El	-40 733	-37 415
Uppvärmning	-358 099	-324 739
Vatten	-210 237	-172 181
Renhållning	-47 811	-51 665
TV, bredband, iptelefoni	-48 816	-48 808
Förvaltningskostnader	-90 853	-95 755
Försäkringar	-62 726	-52 934
Fastighetsskatt	-184 080	-184 080
Övriga driftskostnader	-24 061	-28 081
	<u>-1 092 223</u>	<u>-1 254 072</u>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-14 300	-15 200
Övriga förvaltningskostnader	-133 324	-86 046
Förbrukningsinventarier	-42 746	-17 375
Medlemsavgifter HSB	-16 721	-13 300
	<u>-207 090</u>	<u>-131 921</u>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-80 311	-64 602
Löner för anställda	-3 400	-3 600
Vicevärdsarvode	0	-10 000
Övriga arvoden	-1 633	-8 800
Övriga personalkostnader	-3 671	0
Revisionsarvode	-2 694	-2 625
Sociala avgifter	-25 500	-24 107
	<u>-117 209</u>	<u>-113 734</u>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-383 266	-328 350
Markanläggningar	-8 777	-8 777
	<u>-392 043</u>	<u>-337 127</u>
<b>Not 7 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-209 672	0
	<u>-209 672</u>	<u>0</u>

	2025-12-31	2024-12-31			
<b>Not 8 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2102				
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 526 791	17 526 791			
Årets försäljning, utträngning byggnad	-339 020	0			
Årets investering byggnader	1 777 108	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	799 000	799 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	108 797	108 797			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 872 676</b>	<b>18 434 588</b>			
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-5 593 673	-5 265 323			
Årets avskrivningar byggnader	-383 266	-328 350			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-41 914	-33 137			
Årets avskrivningar markanläggningar	-8 777	-8 777			
Uträngning	129 348	0			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 898 282</b>	<b>-5 635 587</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 974 394</b>	<b>12 799 001</b>			
Redovisade värden byggnader	13 117 288	11 933 118			
Redovisade värden mark	799 000	799 000			
Redovisade värden markanläggningar	58 106	66 883			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Skeden 2					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1983	16 302 000	8 242 000	24 544 000	24 544 000
		<b>16 302 000</b>	<b>8 242 000</b>	<b>24 544 000</b>	<b>24 544 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning				13 116 000	13 116 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>13 116 000</b>	<b>13 116 000</b>
<b>Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	56 014	23 277			
Övrig skattefordran	14 118	14 118			
Övriga kortfristiga fordringar	2 099	2 099			
	<b>72 231</b>	<b>39 494</b>			
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Upplupna ränteintäkter	458	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 144	115 421			
	<b>133 602</b>	<b>115 421</b>			

2025-12-31 2024-12-31

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			500 000	0
			<b>500 000</b>	<b>0</b>

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	3,07%	2027-10-25	787 000	110 300
Swedbank Hypotek AB	3,24%	2028-04-25	3 762 920	110 000
Swedbank Hypotek AB	4,30%	2026-04-24	5 055 420	0
Swedbank Hypotek AB	3,23%	2027-11-25	868 500	31 500
			<b>10 473 840</b>	<b>251 800</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 166 620**

Nästa års amortering av långfristig skuld 251 800

Lån som ska konverteras inom ett år 5 055 420

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 307 220**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,74%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 007 200

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 214 840

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	17 859	17 859
	<b>17 859</b>	<b>17 859</b>

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	3 798	0
Personalens källskatt	23 697	26 884
Arbetsgivaravgifter	21 510	24 107
	<b>49 005</b>	<b>50 991</b>

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	46 933	38 583
Förutbetalda årsavgifter och hyror	210 371	197 017
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 827	56 611
	<b>316 131</b>	<b>292 211</b>

2025-12-31

2024-12-31

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-09  
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

AnnCharlott Johansson

Lisa Carling

Martina Lunnefors

Mikael Svensson

Paraskevi Papasika

Sanna Nilsson

Tony Ragnarsson

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

Birgitta Josefsson  
Revisor vald av föreningsstämman

Helin Karam  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hagen i Kinna, org.nr. 716409-8225

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hagen i Kinna 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 Hagen i Kinna 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Kinna

Digitalt signerad av

Helin Karam  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Josefsson  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2025

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

### Paraskevi Papisika

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:20:14



### AnnCharlott Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 17:24:03



### Martina Lunnefors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 20:46:48



### Sanna Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:18:26



### Lisa Carling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 17:39:40



### Tony Ragnarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:15:46



### Mikael Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:21:23



### Birgitta Josefsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 07:42:25



### Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:00:41



## Revisionsberättelse 2025

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

### Birgitta Josefsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 07:49:24



### Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:00:04



## 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.