



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|                                                                                                                               |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Sparande</b><br/>225<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Investeringsbehov</b><br/>358<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Skuldsättning</b><br/>4 030<br/>kr/kvm</p>                                                                                 |
|  <p><b>Räntekänslighet</b><br/>6<br/>%</p> |  <p><b>Energikostnad</b><br/>221<br/>kr/kvm</p>     | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:<br/><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
|  <p><b>Tomträtt</b><br/>Nej</p>            |  <p><b>Arsavgift</b><br/>757<br/>kr/kvm</p>         |                                                                                                                                                                                                                      |

## Årsredovisning 2025

### HSB Brf Alströmer i Alingsås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
225 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Sparandet ökade från 214 kr/kvm 2024 till 225 kr/kvm 2025. I linje med HSBs rekommendation bedömer vi att det finns behov av fortsatta årliga årsavgiftshöjningar för att successivt nå en nivå där sparandet täcker föreningens investeringsbehov.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
358 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en underhållsplan som omfattar en tidsperiod om 50 år. Inom de närmaste tio åren planeras investeringar såsom byte av lägenhetsdörrar inklusive låssystem, målning av trapphus samt stambyte.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
4 030 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Nya lån tecknades 2025 för energioptimeringsprojektet. Föreningen har en låg till normal skuldsättning enligt riktvärden, vilket underlättar för föreningen att vid framtida behov teckna nya lån.

| NYCKELTAL                                                                                                        | DEFINITION                                                                                                    | VARFÖR?                                                                                                                                                         | RIKTVÄRDEN/SKALA                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Räntekänslighet<br/>6 %</p> | <p>I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.</p> | <p>Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.</p> | <p>Låg &lt; 5<br/>Normal 5 – 9<br/>Hög 9 – 15<br/>Väldigt hög &gt; 15</p> <p>Riktvärdet anges i %.</p> |

### Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normal enligt riktvärdena. Styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna, dels med olika bindningstider för att minska känsligheten.

| NYCKELTAL                                                                                                             | DEFINITION                                                                            | VARFÖR?                                                                              | RIKTVÄRDEN/SKALA                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Energikostnad<br/>221 kr/kvm</p> | <p>Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).</p> | <p>Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.</p> | <p>Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.</p> |

### Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad. Ett energioptimeringsprojekt för att på sikt sänka energikostnaden pågår.

| NYCKELTAL                                                                                                   | DEFINITION                                                                                                 | VARFÖR?                                                                             | RIKTVÄRDEN/SKALA     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|  <p>Tomträtt<br/>Nej</p> | <p>Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).</p> | <p>Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.</p> | <p>Ja eller nej.</p> |

### Styrelsens kommentar

Fastigheten innehas ej med tomträtt.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
757 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde  
medlemmens månadskostnad och  
värdet på bostadsrätten. Därför är  
det viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i förhållande  
till de andra nyckeltalen - om det  
finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgiften för 2025, inklusive erforderliga höjningar, täckte föreningens behov. 2026 höjs årsavgiften med ytterligare 7% (enligt HSBs rekommendation) och vi ser ett behov av fortsatta årliga höjningar för att på sikt närma oss ett sparande som täcker investeringsbehovet. Inom de närmaste tio åren planeras investeringar, bland annat byte av lägenhetsdörrar inklusive låssystem, målning av trapphus samt stambyte.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Alströmer i Alingsås med säte i Alingsås org.nr. 764000-0811 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden i Alingsås kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Hill 1          | 2006-07-20    | 1968                 |
| 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. 2026-01-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 122               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 9 955                    |
| 8                 | lokaler (hyresrätt)                   | 1 006                    |
| 40                | förråd                                | 382                      |
| 72                | garage och Mc-platser                 | 724                      |
| 92                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 334 objekt |                                       | 12 067                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 39 st 2 rok, 36 st 3 rok, 35 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll        | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|----------------------|-------------|------------|------------|
| Jennie Andersson     | Ordförande  | 2025-05-11 |            |
| Arne Hjelte          | Ledamot     | 2025-05-11 | 2025-05-30 |
| Sven Olof Danielsson | Ledamot     | 2025-05-11 |            |
| Bernt Abrahamsson    | Ledamot     | 2025-05-11 |            |
| Erik Bengtsson       | Ledamot     | 2025-05-11 |            |
| Bo Ivan Lind         | HSB-Ledamot | 2019-05-22 |            |
| David Myhre          | Ledamot     | 2024-05-13 |            |
| Erik Jalsborn        | Ledamot     | 2021-06-22 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Jalsborn, Jennie Andersson samt David Myhre.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jennie Andersson, David Myhre och Erik Jalsborn.

Revisorer har varit: Elisabet Kaudern med Kjell-Åke Jilderos som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Henry Thor (sammankallande), Gunbrit Björkdahl samt Maria Malmström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 57 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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 2025-10-03.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Åtgärd                                                                                                                              |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2002-2003 | Fasadrenovering inkl isolering och fönsterkomplettering ca 18 miljoner kr                                                           |
| 2002      | Installation av automatiska dörröppnare ca 250 000 kr                                                                               |
| 2002      | Byggnation av sophus ca 130 000 kr                                                                                                  |
| 2007      | Renovering av avloppsstammar - Relining - inkl byte till lågspolande toaletter ca 4 miljoner kr                                     |
| 2007-2010 | Renovering av tvättstugor ca 500 000 kr                                                                                             |
| 2008-2009 | Totalrenovering av Hillgaraget ca 7 miljoner kr                                                                                     |
| 2009      | Renovering av Hillsalen ca 700 000 kr                                                                                               |
| 2010      | VVS-projektet/kulvertar, termostater, ventiler, pannrum ca 4 miljoner kr                                                            |
| 2011-2013 | IMD-projektet/elrenovering, bredband, passersystem ca 9 miljoner kr                                                                 |
| 2017-2018 | Byte av ca 1200 st fönster i lägenheterna ca 10,6 miljoner kr                                                                       |
| 2020      | Ombyggnad av tvättstuga i 3AB till styrelserum ca 200 000 kr                                                                        |
| 2021-2022 | Installation av hissar totalt ca 32 miljoner kr. Med statligt bidrag om 3,8 miljoner kr blev den totala kostnaden ca 28 miljoner kr |
| 2021-2022 | Takrenovering, byte av takpapp ca 1,5 miljoner kr                                                                                   |
| 2023      | Installation av Bauer WTS vattenbehandlingssystem på värmesystem med radiatorer ca 300 000 kr                                       |
| 2023      | Relining av dagvattenrören från takbrunnarna på samtliga huskroppar inkl källarledningar hus H ca 2,5 miljoner kr                   |
| 2023      | IMD: Utbyte av vattenmätare och elsändare ca 350 000 kr                                                                             |
| 2024      | Installation av Bauer WTS vattenbehandlingssystem på tappvarmvatten ca 150 000 kr                                                   |
| 2025      | Energioptimeringsprojekt (solceller/solhybrider + bergvärme) påbörjat                                                               |

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byte av lägenhetsdörrar inklusive låssystem
- Byte av dörrar till elcentraler
- Installation av energioptimeringssystem
- Byte och intrimning av termostater i samtliga lägenheter och övriga utrymmen
- Målning av trapphus
- Uppgradering av gårdsmiljö

### Parkeringsplatser och Hillgaraget

Föreningen har totalt 164 parkeringsplatser som hyrs ut till såväl medlemmar, externa personer som företag och myndigheter.

Parkeringsplatserna fördelar sig enligt följande:

- Garageplatser - nedre plan **68** st
- MC-platser - nedre plan **4** st
- P-platser - övre plan **73** st, Varav carportsplatser **20** st och gästbetalplatser **6** st
- Platser utmed V Ringgatan **6** st
- Platser utmed V Ringgatan **3** st/Hillsalen
- Platser utmed S Ringgatan **4** st
- Platser utmed S Strömgatan **6** st, Idéhuset

**Händelser under verksamhetsåret 2025****Projekt/Händelser/Underhåll**

- **OVK**  
De sista OVK-anmärkningarna har åtgärdats.
- **Energioptimeringsprojekt**  
Energioptimeringsprojektet startade 2025 och väntas vara avslutat 2026. Alla solceller/solhybrider har monterats. Borrning för bergvärme påbörjades. Pannrummet har i samband med detta fräschats upp.
- **Relining dagvattenbrunnar**  
Dagvattenrören i bottenplattorna i källargångarna har relinats. Därmed är nu alla dagvattenledningar relinade.
- **Vattenskador**  
Vattenskador i två lägenheter i 8A samt två lägenheter i 6B. Båda orsakade av sprickor i avloppsrör i vertikala stamledningar.
- **Belysning**  
Ny LED-list har satts upp i handledaren vid garageuppfarten, de fyra sista armaturerna på parkeringsdäck utbytta mot energibesparande LEDar.
- **Betalsystem tvättstugor**  
Under 2025 slopades betalsystemet för tvättstugorna.

**IMD - individuell mätning av el och vatten**

Föreningen införde 2012 individuell mätning (IMD) av el- kall- och varmvatten, vilket innebär att respektive bostadsrättshavare, lokalhyresgäst och bostadsrättsföreningen betalar efter förbrukning.

Föreningen köper in all el respektive vatten och säljer vidare inom fastigheten.

Moms tillkommer på respektive grundpris.

**Lokalhyresgäster**

Följande företag har under 2025 hyrt lokal hos föreningen:

PRO, Rylander medicinkonsult (RMK), Idéhuset, VAJPRO, Fotvården, Hårverket och Bräcke diakoni.

**Gästlägenheten**

Gästlägenheten har haft följande intäkt under 2025 81 738 kr (7 900 kr).

**Medlemsaktiviteter**

Under året har två **medlemsmöten** (2025-01-08 och 2025-12-11) genomförts, där medlemmarna fick information om vad som var på gång i föreningen och där det bjöds på mat och dryck.

Årets **luciafirande** genomfördes torsdagen 2025-12-11 och samlade ett 60-tal medlemmar. Alingsås lucia gästade föreningen och fick ta emot bidrag till luciainsamlingen.

**Information och kommunikation**

- **Hemsida**  
Föreningen har en **hemsida - brfalstromer.se** - där man kan ta del av det mesta som rör föreningen: rutiner, aktuella händelser, styrelsesammansättning, information om miljöhus, tvättstugor gästlägenhet etc. Uppdatering av informationen sker så ofta som det bara är möjligt och när det finns något viktigt att informera om.
- **Mailadress och jourtelefonnummer**  
Styrelsen kan lätt nås via mailadressen - **brfalstromer@gmail.com** - och/eller via föreningens journummer - **0767-010422**.
- **Brevlåda på miljöhuset**  
Det går alltid att lämna meddelanden och synpunkter i föreningens brevlåda om man väljer det ickedigitala formatet.
- **Gruppmail**  
Styrelsen har också möjlighet att vid akuta händelser snabbt nå och hålla bostadsrättshavarna/medlemmarna uppdaterade med aktuell information.

## Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 169 och under året har det tillkommit 18 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022   | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|--------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 225   | 214   | 198   | 187    | 259   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 030 | 3 198 | 3 896 | 3 950  | 2 394 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 884 | 3 877 | 4 289 | 0      | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 5     | 6     | 7      | 4     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 221   | 216   | 218   | 178    | 178   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 757   | 711   | 675   | 546    | 496   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 78    | 79    | 81    | 0      | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 797   | 746   | 761   | 743    | 649   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 9 599 | 9 006 | 8 346 | 7 852  | 7 048 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 818   | 610   | -92   | -2 185 | 1 236 |
| Soliditet, %                           | 25    | 29    | 26    | 27     | 38    |

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

Ny beräkning av antalet kvm enligt BFNAR 2023:1. Fr.o.m. år 2024 beräknas även ytan avseende garage och förråd, som är upplåtna med hyresrätt, in i föreningens totala yta. Detta medför att beräkningen avseende vissa nyckeltal skiljer sig från tidigare år.

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

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

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

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1 ingår individuell mätning av el och vatten, samt obligatorisk informationsöverföring i årsavgifterna.

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 198 300                  | 0                                                                      | 0                         | 1 198 300                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 2 873 400                  | 0                                                                      | 0                         | 2 873 400                  |
| Underhållsfond, kr                    | 9 172 506                  | 0                                                                      | 1 147 307                 | 10 319 813                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>13 244 206</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 147 307</b>          | <b>14 391 513</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 3 052 248                  | 609 636                                                                | -1 147 307                | 2 514 577                  |
| Årets resultat, kr                    | 609 636                    | -609 636                                                               | 817 718                   | 817 718                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>3 661 884</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-329 589</b>           | <b>3 332 295</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>16 906 090</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>817 718</b>            | <b>17 723 808</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 152 693 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 3 661 884        |
| Årets resultat, kr                                  | 817 718          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 300 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 152 693          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>3 332 295</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>3 332 295</b> |

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

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
|                                                                             |       | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Rörelseintäkter                                                             |       |            |            |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 9 599 147  | 9 005 553  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 22 721     | 300        |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 9 621 868  | 9 005 853  |
| Rörelsekostnader                                                            |       |            |            |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -5 331 823 | -4 978 232 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -267 319   | -190 712   |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -190 803   | -255 861   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 741 000 | -1 895 928 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -7 530 945 | -7 320 733 |
| Rörelseresultat                                                             |       | 2 090 922  | 1 685 120  |
| Finansiella poster                                                          |       |            |            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 46 547     | 71 848     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -1 319 751 | -1 147 332 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -1 273 204 | -1 075 484 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 817 718    | 609 636    |
| Resultat före skatt                                                         |       | 817 718    | 609 636    |
| Årets resultat                                                              |       | 817 718    | 609 636    |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 51 208 297        | 52 477 315        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 10 | 0                 | 0                 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 11 685 879        | 177 616           |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>62 894 176</b> | <b>52 654 932</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 12 | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>62 894 676</b> | <b>52 655 432</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                             |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                           |        |                   |                   |
| Kundfordringar                                           |        | 50 070            | 1 767             |
| Övriga kortfristiga fordringar                           | Not 13 | 2 509 569         | 1 557 174         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             |        | 713 390           | 561 642           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>                     |        | <b>3 273 029</b>  | <b>2 120 583</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                                    |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                           |        | 3 432 061         | 2 742 707         |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                              |        | <b>3 432 061</b>  | <b>2 742 707</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>                       |        | <b>6 705 090</b>  | <b>4 863 290</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                                  |        | <b>69 599 766</b> | <b>57 518 722</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                   |                   |
| Medlemsinsatser                  | 4 071 700         | 4 071 700         |
| Fond för yttre underhåll         | 10 319 813        | 9 172 506         |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>14 391 513</b> | <b>13 244 206</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |                   |                   |
| Balanserat resultat              | 2 514 577         | 3 052 248         |
| Årets resultat                   | 817 718           | 609 636           |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  | <b>3 332 295</b>  | <b>3 661 884</b>  |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>17 723 808</b> | <b>16 906 090</b> |

Skulder

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 1431 725 000  | 22 700 000        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <b>31 725 000</b> | <b>22 700 000</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 16 900 000        | 15 900 000        |
| Leverantörsskulder                              | 1 525 640         | 437 470           |
| Skatteskulder                                   | 76 101            | 23 007            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 1568 769      | 96 819            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 161 580 449   | 1 455 335         |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               | <b>20 150 958</b> | <b>17 912 631</b> |
| <b>Summa Skulder</b>                            | <b>51 875 958</b> | <b>40 612 631</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           | <b>69 599 766</b> | <b>57 518 722</b> |

# Kassaflödesanalys

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

|                                                                                     |                    |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                    |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 2 090 922          | 1 685 120         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                    |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 1 741 000          | 1 895 928         |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 741 000</b>   | <b>1 895 928</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 46 547             | 71 848            |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 296 059         | -1 128 099        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 582 410</b>   | <b>2 524 797</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                    |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -193 826           | 81 090            |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 1 214 634          | -795 460          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>1 020 809</b>   | <b>-714 371</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>3 603 219</b>   | <b>1 810 426</b>  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                    |                   |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -11 980 244        | -333 616          |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-11 980 244</b> | <b>-333 616</b>   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                    |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | 10 025 000         | -4 100 000        |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>10 025 000</b>  | <b>-4 100 000</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>1 647 975</b>   | <b>-2 623 190</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>4 246 779</b>   | <b>6 869 970</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>5 894 754</b>   | <b>4 246 779</b>  |



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                                              |          |
|----------------------------------------------|----------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 1,75-10% |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 0%       |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 20%      |
| Mark skrivs inte av.                         |          |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 3 717 989 kr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 kr         |

**Kassaflödesanalys**  
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 6 594 863                | 6 163 722                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 755 400                  | 731 474                  |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 186 000                  | 179 996                  |
|       | Hyror lokaler                               | 1 106 688                | 1 084 760                |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 539 665                  | 539 339                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 108 185                  | 115 233                  |
|       | Hyror informationsöverföring                | 6 720                    | 6 720                    |
|       | Hyror övrigt                                | 104 315                  | 91 916                   |
|       | Övriga primära intäkter                     | 207 127                  | 115 460                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>9 608 963</b>         | <b>9 028 620</b>         |
|       | Hysesbortfall                               | -9 816                   | -23 067                  |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-9 816</b>            | <b>-23 067</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>9 599 147</b>         | <b>9 005 553</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>               |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                     | 9 054                    | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter                   | 13 667                   | 300                      |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>         | <b>22 721</b>            | <b>300</b>               |

| Not 4 | Driftskostnader                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -905 538                 | -883 817                 |
|       | Snö och halk-bekämpning              | -8 937                   | -20 367                  |
|       | Reparationer                         | -507 972                 | -393 802                 |
|       | Planerat underhåll                   | -152 693                 | -77 759                  |
|       | Försäkringsskador                    | -42 271                  | 0                        |
|       | El                                   | -607 856                 | -558 664                 |
|       | Uppvärmning                          | -1 714 935               | -1 768 661               |
|       | Vatten                               | -346 507                 | -277 038                 |
|       | Sophämtning                          | -329 948                 | -368 548                 |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -102 897                 | -89 486                  |
|       | Kabel-TV och bredband                | -283 723                 | -272 087                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -326 078                 | -265 700                 |
|       | Övriga driftkostnader                | -2 468                   | -2 304                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-5 331 823</b>        | <b>-4 978 232</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -27 375                  | 0                        |
|       | Administrationskostnader              | -51 730                  | -55 571                  |
|       | Extern revision                       | -15 152                  | -15 043                  |
|       | Konsultkostnader                      | -27 941                  | -1 506                   |
|       | Medlemsavgifter                       | -54 490                  | -54 490                  |
|       | Föreningsverksamhet                   | -19 050                  | -7 178                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -71 581                  | -56 925                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-267 319</b>          | <b>-190 712</b>          |

| Not 6 | Personalkostnader              | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|-------|--------------------------------|-----------------|-----------------|
|       |                                | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Personalkostnader</i>       |                 |                 |
|       | Arvode styrelse                | -218 226        | -191 448        |
|       | Revisionsarvode                | -8 820          | -8 595          |
|       | Övriga arvoden                 | -18 000         | -26 865         |
|       | Löner och övriga ersättningar  | -215            | 0               |
|       | Sociala avgifter               | -54 507         | -28 953         |
|       | Justering periodisering*       | 108 965         | 0               |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i> | <b>-190 803</b> | <b>-255 861</b> |

\*Justering periodisering, kostnaden för arvoden har sedan ett flertal år tillbaka periodiserats i bokslutet. Bokslut 2025 blir ett justeringsår för att avsluta periodisering av tidigare års arvoden.

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                                                                          | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                   |                   |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -1 741 000        | -1 895 928        |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 741 000</b> | <b>-1 895 928</b> |

| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter              | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|-------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                                         | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       |                   |                   |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                  | -1 319 751        | -1 147 325        |
|       | Övriga räntekostnader                                   | 0                 | -7                |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <b>-1 319 751</b> | <b>-1 147 332</b> |

| Not 9  | Byggnader och mark                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>           |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader             | 77 025 450         | 76 831 818         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                  | 2 782 200          | 2 782 200          |
|        | Årets investeringar                              | 471 982            | 156 000            |
|        | Justering komponentplan, utrangering 2018        | 0                  | 37 632             |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>     | <b>80 279 632</b>  | <b>79 807 650</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                           | -27 330 335        | -25 396 775        |
|        | Årets avskrivningar                              | -1 741 000         | -1 725 267         |
|        | Återförda avskrivningar                          | 0                  | -37 632            |
|        | Justering komponentplan, avskrivningar 2017-2023 | 0                  | -170 661           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>          | <b>-29 071 335</b> | <b>-27 330 335</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                  | <b>51 208 297</b>  | <b>52 477 315</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                            | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                | 105 000 000        | 93 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                 | 7 000 000          | 4 359 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                   | 44 000 000         | 53 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                    | 4 575 000          | 2 325 000          |
|        | <i>Summa</i>                                     | <b>160 575 000</b> | <b>152 684 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                        | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                             | 54 700 000         | 43 350 000         |
|        | Varav i eget förvar                              | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                        | <b>54 700 000</b>  | <b>43 350 000</b>  |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar         | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>           |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde                       | 338 094            | 338 094            |
|        | Årets utrangering av inventarier t.o.m 2010      | -250 336           | 0                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>     | <b>87 758</b>      | <b>338 094</b>     |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                           | -338 094           | -338 094           |
|        | Årets utrangering av inventarier t.o.m 2010      | 250 336            | 0                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>          | <b>-87 758</b>     | <b>-338 094</b>    |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                  | <b>0</b>           | <b>0</b>           |

| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-12-31        | 2024-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                   |                  |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 177 616           | 0                |
|        | Årets investeringar                                                   | 11 508 262        | 177 616          |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>11 685 879</b> | <b>177 616</b>   |
|        | Projekt Energoptimering, förväntas vara klart 2026                    |                   |                  |
| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2025-12-31        | 2024-12-31       |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                         |                   |                  |
|        | Ingående värde andel i HSB                                            | 500               | 500              |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                   | <b>500</b>        | <b>500</b>       |
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2025-12-31        | 2024-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                   |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 2 462 693         | 1 504 073        |
|        | Övriga fordringar                                                     | 46 876            | 53 101           |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>2 509 569</b>  | <b>1 557 174</b> |

**Not 14      Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut      2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i>                                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek                                              | 2,65%            | 2032-03-30        | 10 000 000        | 0                           |
| Stadshypotek                                              | 4,42%            | 2027-06-30        | 4 400 000         | 400 000                     |
| Stadshypotek                                              | 4,42%            | 2027-06-30        | 4 300 000         | 400 000                     |
| Stadshypotek                                              | 3,72%            | 2026-01-30        | 4 000 000         | 0                           |
| Stadshypotek                                              | 2,25%            | 2026-03-30        | 12 100 000        | 0                           |
| Stadshypotek                                              | 3,03%            | 2030-06-01        | 5 150 000         | 0                           |
| Stadshypotek                                              | 2,86%            | 2029-09-01        | 3 000 000         | 0                           |
| Stadshypotek                                              | 2,75%            | 2028-10-30        | 5 675 000         | 0                           |
|                                                           |                  |                   | <b>48 625 000</b> | <b>800 000</b>              |
| Långfristig del                                           |                  |                   | 31 725 000        |                             |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 800 000           |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 16 100 000        |                             |
| Kortfristig del                                           |                  |                   | 16 900 000        |                             |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                   | 800 000           |                             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                   | 3 200 000         |                             |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                   | 10 000 000        |                             |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |                  |                   | 3,02%             |                             |
| Finns swap-avtal                                          |                  |                   | Nej               |                             |

**Not 15      Övriga kortfristiga skulder      2025-12-31      2024-12-31**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |               |
| Momsskuld                   | 0             | 39 989        |
| Övriga kortfristiga skulder | 68 769        | 56 830        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>68 769</b> | <b>96 819</b> |

**Not 16      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      2025-12-31      2024-12-31**

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 844 979          | 775 450          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 180 337          | 156 645          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 555 132          | 523 240          |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 580 449</b> | <b>1 455 335</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-26.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Alströmer i Alingsås, org.nr. 764000-0811

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Alströmer i Alingsås för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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, förfälskning, 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 Alströmer i Alingsås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabet Kaudern  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Jennie Andersson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 12:28:32



**Bernt Abrahamsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 18:45:36



**Erik Jalsborn**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 08:57:06



**Sven Olof Danielsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 18:21:03



**Bo Ivan Lind**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 12:16:24



**David Myhre**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 17:21:21



**Bengt Erik Bengtsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 09:19:10



**Elisabet Kaudern**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 16:45:23



**Helin Karam**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 16:21:49



## Revisionsberättelse 2025

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

**Elisabet Kaudern**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 16:42:05



**Helin Karam**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 16:21:26



# 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.