



Årsredovisning 2025

HSB Brf Stranden i Borgholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Stranden i Borgholm med säte i Borgholm org.nr. 732000-0982 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Borgholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solrosen 2		1972
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	förråd	2
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 822
10	garageplatser	140
10	p-platser	0
Totalt 51 objekt		1 964

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 11 st 2 rok, 12 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karl-Erik Thylwe	Ordförande	2025-01-01	
Lars Wallsten	Ledamot	2025-01-01	
Tomas Uggla	Ledamot utsedd av HSB	2025-06-17	2025-11-09
Cornelia Woitaschek	Ledamot	2025-01-01	
Bjarne Persson	Ledamot	2025-07-02	
Stina Holm	Ledamot utsedd av HSB	2025-01-01	2025-02-01
Lina Wägbring	Ledamot	2025-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karl Erik Thylwe och Lars Wallsten.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Wallsten, Karl-Erik Thylwe, Cornelia Woitaschek och Lina Wägbring.

Revisorer har varit: Mats Adolfsson med Camilla Thure som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anette Jørgensen (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2025-07-10.

Föreningen har ett pågående ärende mot medlem angående kostnadsfördelning i samband med åtgärder som föreningen är ålagda att utföra.För att hantera ärendet har styrelsen tagit hjälp av jurist och ärendet väntar förnärvarande på behandling i tingsrätten.Föreningen har också fått godkänt att nyttja försäkringsbolaget för ersättning av kostnader i rättsprocessen.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Målning garage
1999	Stambyte, renovering av badrum
2004	Målning av balkonger
2005	Renovering sophus
2005-2006	Uppförande av lusthus och nya planteringar på innergården
2009	Tilläggsisolering av vinden Målning av trapphus
2010	Byte av takfläktar och frånluftsdon
2014	Större reparationer i tvättstugan och p-platser/garage
2016	OVK-besiktning
2017	Byte av förrådsdörrar Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2018	Energideklaration
2020	Fönsterbyte
2022	Byte av kulvert och asfaltering
2024	Tak
2025	Garantiåtgärder av fönster och balkongdörrar
2025	Åtgärder av golv i 5 lgh efter beslut miljönämnden

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

Viss renovering av lusthuset
Betonglagning av ett fåtal balkonger
Renovering av föreningens entrédörrar
Renovering av föreningens garage
Byte termostatventiler

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	74	30	45	90	67
Skuldsättning, kr/kvm	4 025	2 705	2 451	2 477	1 680
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 339	2 705	2 451	2 477	1 680
Räntekänslighet, %	4	3	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	255	281	252	247	245
Årsavgifter, kr/kvm	990	921	860	782	759
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	957	983	928	834	808
Nettoomsättning, tkr	1 878	1 790	1 675	1 520	1 472
Resultat efter finansiella poster, tkr	-46	-140	-126	22	4
Soliditet, %	17	24	27	28	35

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande 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). I årsavgift ingår värme, vatten och bredband. El ingår inte årsavgift.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 141 134 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 74 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 2% från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	208 600	0	0	208 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 406 392	0	146 000	1 552 392
S:a bundet eget kapital, kr	1 614 992	0	146 000	1 760 992
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	305 055	-140 137	-146 000	18 918
Årets resultat, kr	-140 137	140 137	-46 191	-46 191
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	164 918	0	-192 191	-27 273
S:a eget kapital, kr	1 779 910	0	-46 191	1 733 719

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 146 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	164 918
Årets resultat, kr	-46 191
Reservation till underhållsfond, kr	-146 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-27 273

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-27 273

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 878 299	1 790 369
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 878 299	1 790 369
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-955 883	-1 077 869
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-38 106
Övriga externa kostnader	Not 5	-493 190	-439 876
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-114 300	-66 478
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-168 106	-156 961
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-24 139	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 755 618	-1 779 290
RÖRELSERESULTAT		122 682	11 079
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		30 923	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 796	-151 299
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-168 873	-151 216
ÅRETS RESULTAT		-46 191	-140 137

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 850 252	6 705 037
Summa materiella anläggningstillgångar		7 850 252	6 705 037
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 850 752	6 705 537
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	44 610
Avräkningskonto HSB		807 388	603 575
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	306	1 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	143 442	70 929
Summa kortfristiga fordringar		951 136	720 150
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 600 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 600 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 551 136	720 150
SUMMA TILLGÅNGAR		10 401 888	7 425 687

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	208 600	208 600
Fond för yttre underhåll	1 552 392	1 406 392
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 760 992	1 614 992
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	18 918	305 055
Årets resultat	-46 191	-140 137
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-27 273	164 918
Summa eget kapital	1 733 718	1 779 909
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1495 016	119 016
<i>Summa långfristiga skulder</i>	95 016	119 016
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 810 100	4 810 100
Medlemmarnas inre fond	Not 15260 328	257 077
Leverantörsskulder	146 811	117 440
Aktuell skatteskuld	Not 165 070	5 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17350 844	336 680
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	8 573 154	5 526 761
Summa skulder	8 668 170	5 645 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 401 888	7 425 687

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	122 682	11 079
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	168 106	156 961
Övriga poster	0	0
	290 788	168 040
Erhållen ränta	25 680	83
Erlagd ränta	-185 562	-144 616
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	130 906	23 507
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 930	-32 505
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-2 653 941	2 537 899
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-2 544 966	2 528 901
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 337 460	-368 750
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	24 139	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 313 321	-368 750
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	5 662 100	-2 222 100
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	5 662 100	-2 222 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 803 813	-61 949
Likvida medel vid årets början	603 575	665 524
Likvida medel vid årets slut	2 407 388	603 575
	1 803 813	-61 949

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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	256 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.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 803 244	1 677 436
Hysesintäkt garage och bilplatser	36 900	35 200
Hysesintäkt övrigt	1 200	0
Avsatt till inre fond	-24 000	-24 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	26 460	51 588
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 805	4 872
Övriga fakturerade kostnader	25 699	44 610
Övriga primära intäkter och ersättningar	-9	663
	1 878 299	1 790 369

I Årsavgift ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-29 682	-56 682
El	-42 541	-44 219
Uppvärmning	-326 750	-349 197
Vatten	-131 306	-119 060
Renhållning	-53 463	-71 027
TV, bredband, iptelefoni	-78 989	-79 134
Förvaltningskostnader	-186 354	-255 429
Försäkringar	-45 963	-43 696
Fastighetsskatt	-54 050	-50 760
Övriga driftskostnader	-6 784	-8 666
	-955 883	-1 077 869

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-27 431
Underhåll tak	0	-10 675
	0	-38 106

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 500	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	-138 528	-149 792
Kostnader överlåtelse och panter	-7 643	-6 875
Föreningsverksamhet	-45	-532
Kontorsutrustning och -material	-1 947	-279
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-137	0
Konsulter	-306 070	-246 825
Förbrukningsinventarier	-3 057	0
Medlemsavgifter HSB	-18 321	-17 860
Stämma och styrelse	-1 943	-2 213
	-493 190	-439 876

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-79 800	-50 200
Övriga arvoden	-11 500	-2 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-20 000	-11 278
	-114 300	-66 478

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-168 106 -168 106	-156 961 -156 961
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-24 139 -24 139	0 0



2025-12-31 2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2145

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 506 863	9 226 489
Årets försäljning, utrangering byggnad	-47 214	-88 376
Årets investering byggnader	1 337 460	368 750
Ingående anskaffningsvärde mark	74 387	74 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 871 496	9 581 250

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 876 213	-2 807 628
Årets försäljning, utrangering byggnad	22 710	88 376
Årets avskrivningar byggnader	-167 741	-156 961
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 021 244	-2 876 213

Utgående redovisat värde 7 850 252 6 705 037

Redovisade värden byggnader	7 775 865	6 630 650
Redovisade värden mark	74 387	74 387

Fastighetsbeteckning: Solrosen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	13 600 000	3 870 000	17 470 000	17 070 000
Lokaler	1972	103 000	130 000	233 000	186 000
		13 703 000	4 000 000	17 703 000	17 256 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 923 500	4 953 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 923 500	4 953 500

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	306	1 035
	306	1 035

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	50 904	45 963
Förutbetalad kabel-TV och bredband	6 570	6 645
Förutbetalad fastighetsskötsel	42 701	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	5 847	0
Upplupna ränteintäkter	5 243	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 177	18 321
	143 442	70 929

2025-12-31 2024-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-01-10	600 000	0
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-02-26	1 000 000	0
			1 600 000	0

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,38%	2027-06-01	119 016	24 000
Stadshypotek AB	2,80%	2026-06-23	1 500 000	0
Stadshypotek AB	2,95%	2026-07-15	500 000	0
Stadshypotek AB	2,95%	2026-01-30	686 100	0
Stadshypotek AB	2,95%	2026-05-09	3 000 000	0
Stadshypotek AB	2,80%	2026-06-02	2 100 000	0
			7 905 116	24 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **95 016**

Nästa års amortering av långfristig skuld 24 000

Lån som ska konverteras inom ett år 7 786 100

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 810 100**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,89%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 96 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 785 116

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	257 077	244 471
Avsättning	24 000	24 000
Uttag	-20 748	-11 394
	260 328	257 077

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 110	5 110
Slutskatteskuld föregående år	960	354
	5 070	5 464

	2025-12-31	2024-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	56 770	68 586
Upplupna räntekostnader	25 353	11 119
Upplupen revision	15 000	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	236 878	241 341
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 844	1 634
	350 844	336 680

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-15
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Bjarne Persson

.....
Cornelia Woitaschek

.....
Karl-Erik Thylwe

.....
Lars Wallsten

.....
Lina Wägbring

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

Mats Adolfsson

Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stranden i Borgholm, org.nr. 732000-0982

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stranden i Borgholm för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Stranden i Borgholm för räkenskapsåret 20250101-20251231 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.

Borgholm

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Adolfsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Karl-Erik Thylwe

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:07:17



Lars Wallsten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 08:48:01



Mikael Gunnarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:25:27



Cornelia Woitaschek

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:20:07



Lina Wägbring

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:49:43



Bjarne Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:53:50



Mats Adolfsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 13:15:11



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 18:24:11



Revisionsberättelse 2025

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

Mats Adolfsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 13:20:55



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 18:24:01



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.