



Årsredovisning 2025

HSB Brf Allégården i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Allégården i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0539 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pandora 8		1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. 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
2	lokaler (hyresrätt)	72
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 047
6	p-platser	0
Totalt 26 objekt		1 119

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Oskarshamn Pandora GA:1	G:A		10 / 24	Utrymme

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tom Petersson	Ordförande	2021-07-28	
Barbro Jönsson	Ledamot	2020-08-21	
Susanne Karlsson	Ledamot	2020-08-21	
Peter Olsson	Ledamot	2020-08-21	
Hanna Berg	Ledamot utsedd av HSB	2025-06-18	
Marie Erlandsson	Ledamot	2020-08-19	2025-06-18
Emanuel Hallén	Suppleant	2024-09-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tom Petersson, Barbro jönsson och Susanne Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Jönsson, Susanne Karlsson och Tom Petersson.

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

Valberedning har varit: Tom Petersson (sammankallande), Barbro Jönsson, Susanne Karlsson, Peter Olsson samt Emanuel Hallén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-23. På stämman deltog 6 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7,6%.

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 2025-12-04.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Stambyte kök och badrum samt badrumsrenovering.
2011	Totalrenovering av tak.
2013	Nya lägenhetsdörrar .
2017	Nya fönster samt balkongdörrar .
2018	Ny belysning trapphus.
2019	Energideklaration.
2021	Ny styrenhet för värme.
2022-2023	Inglasade balkonger samt fasad för fastigheten.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

Gemensam grillfest i september med Brf Hemgården samt Pandora.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	192	155	110	153	127
Skuldsättning, kr/kvm	6 304	6 504	6 703	6 544	1 862
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 738	6 951	7 164	6 994	1 990
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	3
Energikostnad, kr/kvm	280	247	212	219	215
Årsavgifter, kr/kvm	1 086	1 010	924	863	725
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 060	988	902	851	722
Nettoomsättning, tkr	1 186	1 105	1 009	953	807
Resultat efter finansiella poster, tkr	16	-47	-75	38	30
Soliditet, %	7	7	7	8	22

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i avgiften.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	19 420	0	0	19 420
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	226 850	0	69 767	296 617
S:a bundet eget kapital, kr	246 270	0	69 767	316 037
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	364 983	-46 967	-69 767	248 249
Årets resultat, kr	-46 967	46 967	15 547	15 547
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	318 016	0	-54 220	263 796
S:a eget kapital, kr	564 286	0	15 547	579 833

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 82 000 kr samt ianspråktagande skett med 12 233 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	318 016
Årets resultat, kr	15 547
Reservation till underhållsfond, kr	-82 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	12 233
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	263 796

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	263 796

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	1 186 167	1 105 195
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 186 167	1 105 195
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-538 479	-518 762
Underhåll enligt plan	Not 4	-12 233	-32 926
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 424	-179 287
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-34 931	-45 402
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-187 327	-187 327
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-955 394	-963 704
RÖRELSERESULTAT		230 773	141 491
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		145	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 296	-188 490
Övriga finansiella poster	Not 8	-75	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-215 226	-188 459
ÅRETS RESULTAT		15 547	-46 967



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 612 826	7 800 153
Summa materiella anläggningstillgångar		7 612 826	7 800 153
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 613 326	7 800 653
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		173 303	212 464
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	9 484	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	76 689	42 234
Summa kortfristiga fordringar		259 476	254 701
Summa omsättningstillgångar		259 476	254 701
SUMMA TILLGÅNGAR		7 872 802	8 055 354



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 420	19 420
Fond för yttre underhåll	296 617	226 850
<i>Summa bundet eget kapital</i>	316 037	246 270
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	248 249	364 983
Årets resultat	15 547	-46 967
<i>Summa fritt eget kapital</i>	263 796	318 016
Summa eget kapital	579 833	564 286
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13242 282	1 728 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	242 282	1 728 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 812 268	5 549 818
Leverantörsskulder	77 701	62 852
Aktuell skatteskuld	Not 143 532	1 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15157 187	148 779
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	7 050 688	5 763 068
Summa skulder	7 292 970	7 491 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 872 802	8 055 354



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	230 773	141 491
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	187 327	187 327
	418 100	328 818
Erhållen ränta	145	32
Erlagd ränta	-214 961	-188 850
Övriga poster	-75	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	203 209	140 000
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 937	3 261
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	24 835	6 677
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	184 107	149 938
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-223 268	-223 268
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-223 268	-223 268
ÅRETS KASSAFLÖDE	-39 161	-73 331
Likvida medel vid årets början	212 464	285 795
Likvida medel vid årets slut	173 303	212 464
	-39 161	-73 331

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: 15 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 137 456	1 057 068
Hysesintäkt lokaler	26 736	26 736
Hysesintäkt garage och bilplatser	18 000	18 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	3 391
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 975	0
	1 186 167	1 105 195

I Årsavgift ingår värme, vatten och tv / bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-26 724	-32 852
El	-44 863	-37 288
Uppvärmning	-216 802	-193 447
Vatten	-51 452	-45 341
Renhållning	-20 487	-20 488
TV, bredband, iptelefoni	-47 332	-47 402
Serviceavtal	-1 112	-3 292
Förvaltningskostnader	-91 323	-106 023
Försäkringar	-10 797	-9 361
Fastighetsskatt	-26 136	-22 426
Övriga driftskostnader	-1 451	-842
	-538 479	-518 762

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-12 233	0
Underhåll installationer	0	-23 301
Underhåll övrigt	0	-9 625
	-12 233	-32 926

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 150	-13 065
Övriga förvaltningskostnader	-139 781	-143 771
Kostnader överlåtelse och panter	0	-2 866
Föreningsverksamhet	-1 089	-100
Konsulter	-9 953	0
Förbrukningsinventarier	-563	-1 805
Medlemsavgifter HSB	-13 521	-13 180
Stämma och styrelse	-2 367	-4 500
	-182 424	-179 287

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-28 000	-32 500
Revisionsarvode	0	-4 000
Sociala avgifter	-6 931	-8 902
	-34 931	-45 402

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-187 327	-187 327
	-187 327	-187 327

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Avi avgift bank.	-75	0
	-75	0

2025-12-31

2024-12-31

Not 9

BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

Ingående anskaffningsvärde mark

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

9 874 566

28 000

9 902 566

9 874 566

28 000

9 902 566

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

Årets avskrivningar byggnader

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 102 413

-187 327

-2 289 740

-1 915 086

-187 327

-2 102 413

Utgående redovisat värde

Redovisade värden byggnader

Redovisade värden mark

7 612 826

7 584 826

28 000

7 800 153

7 772 153

28 000

Fastighetsbeteckning: Pandora 8

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1966

6 400 000

1 962 000

8 362 000

7 162 000

Lokaler

1966

105 000

0

105 000

94 000

6 505 000

1 962 000

8 467 000

7 256 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

varav i eget förvar

Summa ställda säkerheter

7 723 000

Inga

7 723 000

7 723 000

Inga

7 723 000

Not 10

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

	2025-12-31	2024-12-31
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	4	2
Övriga kortfristiga fordringar	9 480	0
	<u>9 484</u>	<u>2</u>

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	11 119	10 797
Förutbetalad kabel-TV och bredband	11 826	11 854
Förutbetalad administration	13 618	18 471
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 126	1 112
	<u>76 689</u>	<u>42 234</u>

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB		3,99%	2026-01-30	378 000	8 000
Stadshypotek AB		3,19%	2026-12-30	1 350 000	45 000
Stadshypotek AB		2,91%	2026-04-30	5 022 000	108 000
Stadshypotek AB		2,93%	2027-04-30	131 126	35 612
Stadshypotek AB		2,89%	2027-06-30	173 424	26 656
				<u>7 054 550</u>	<u>223 268</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					242 282
Nästa års amortering av långfristig skuld					62 268
Lån som ska konverteras inom ett år					6 750 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<u>6 812 268</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,02%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					893 072
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					5 938 210
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	3 531	1 609
Slutskatteskuld föregående år	1	10
	<u>3 532</u>	<u>1 619</u>



	2025-12-31	2024-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 532	33 800
Upplupna räntekostnader	15 130	14 795
Upplupen revision	12 000	11 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	95 216	88 584
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 309	0
	157 187	148 779

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-01 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Barbro Jönsson

.....
Hanna Berg

.....
Peter Olsson

.....
Susanne Karlsson

.....
Tom Petersson

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

Emma Svensson Kulander

Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Allégården i Oskarshamn, org.nr. 732800-0539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Allégården i Oskarshamn 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, 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 Allégården i Oskarshamn 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.

Oskarshamn

Digitalt signerat av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emma Svensson Kulander
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Tom Petersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:40:47



Hanna Berg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:57:54



Barbro Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 11:12:07



Susanne Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 12:17:13



Roger Michael Peter Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 12:59:58



**Emma Maria Caro Svensson
Kulander**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:44:18



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:52:24



Revisionsberättelse 2025

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

**Emma Maria Caro Svensson
Kulander**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:45:48



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:51:47



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.