



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Åkertegen i Forsheda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Åkertegen i Forsheda med säte i Forsheda org.nr. 716403-5490 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Värnamo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Forsheda 1:130	1990-02-13	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Säkra. 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
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 852
36	garageplatser	534
18	parkeringsplatser	0
Totalt 88 objekt		3 386

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 22 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Värnamo Forsheda GA:l	G:A	717906-1432	272 / 887.95	Gator, Gång-&cykelvägar, Grönområden

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Jakobson	Ordförande	2020-06-04	
Börje Andersson	Ledamot	2019-05-28	
Birgitta Eliasson	Ledamot	2024-07-29	
Stefan Sjöstrand	Ledamot	2015-06-11	
Simon Krantz	Suppleant	2024-07-29	2025-06-10
Victor Forslund	Suppleant	2025-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: suppleanter Simon Krantz och Victor Forslund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Börje Andersson, Birgitta Eliasson, Eva Jakobson och Stefan Sjöstrand.

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

Valberedning har varit: Merja Veman (sammanställande) och Mats Jakobson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-23.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016-2018	Målning av fasaderna
2018	Byte av ventilation
2019	Byte av exteriörbelysning vid garage, p-platser samt slänten
2019-2020	Byte av 4 st värmepannor
2023	Byte av värmepannor
2023	Renovering av garage

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	297	356	353	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 504	4 336	4 511	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 160	4 336	4 511	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	66	84	79	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	826	806	783	756	741
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 354	2 297	2 228	2 133	2 093
Resultat efter finansiella poster, tkr	170	361	-201	499	536
Soliditet, %	30	0	0	0	0

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

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

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

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

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

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

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

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

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	712 800	0	0	712 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 377 877	0	-82 656	1 295 220
S:a bundet eget kapital, kr	2 090 677	0	-82 656	2 008 020
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 658 452	360 586	82 656	3 101 694
Årets resultat, kr	360 586	-360 586	169 724	169 724
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 019 038	0	252 380	3 271 418
S:a eget kapital, kr	5 109 715	0	169 724	5 279 438

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 252 656 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	3 019 037
Årets resultat, kr	169 724
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	252 656
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 271 417

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 271 417

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	2 354 430	2 296 706
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 354 430	2 296 706
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-671 291	-655 336
Underhåll enligt plan	Not 4	-252 656	-69 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 914	-117 375
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-128 094	-140 646
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-583 743	-583 743
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 785 699	-1 566 977
RÖRELSERESULTAT		568 732	729 729
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		43 833	85 476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 166	-454 619
Övriga finansiella poster		-675	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-399 008	-369 143
ÅRETS RESULTAT		169 724	360 586

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	14 920 964	15 486 785
Inventarier och installationer	Not 9	53 766	71 688
Summa materiella anläggningstillgångar		14 974 730	15 558 473
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 975 230	15 558 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		11 161	11 161
Avräkningskonto HSB		2 022 201	732 572
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 027	5 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	97 356	101 624
Summa kortfristiga fordringar		2 136 745	851 277
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 383	2 263
Bank	Not 14	82 484	79 425
Summa kassa och bank		84 867	81 688
Summa omsättningstillgångar		2 721 612	2 432 966
SUMMA TILLGÅNGAR		17 696 842	17 991 939

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	712 800	712 800
Fond för yttre underhåll	1 295 220	1 377 877
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 008 020</u>	<u>2 090 677</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 101 694	2 658 452
Årets resultat	169 724	360 586
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>3 271 418</u>	<u>3 019 037</u>
Summa eget kapital	<u>5 279 438</u>	<u>5 109 714</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>7 549 000</u>	<u>11 865 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Medlemmarnas inre fond	238 056	221 369
Leverantörsskulder	25 644	27 639
Aktuell skatteskuld	12 240	12 240
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	255 977
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>4 868 404</u>	<u>1 017 225</u>
Summa skulder	<u>12 417 404</u>	<u>12 882 225</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>17 696 842</u>	<u>17 991 939</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	568 732	729 729
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	583 743	583 743
	<u>1 152 475</u>	<u>1 313 472</u>
Erhållen ränta	40 248	85 476
Erlagd ränta	-443 664	-454 619
Övriga poster	-675	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>748 384</u>	<u>944 329</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 747	-35 207
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	36 677	-82 161
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>792 808</u>	<u>826 961</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-89 610
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-89 610</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-500 000</u>	<u>-500 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	292 808	237 351
Likvida medel vid årets början	2 314 260	2 074 646
Likvida medel vid årets slut	<u>2 607 068</u>	<u>2 311 997</u>
	292 808	237 351

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

Likvida medel vid årets slut föregående år är inte densamma som likvida medel vid årets början nuvarande år eftersom man inte räknat med kassan från föregående år.

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 - 85 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 939 tkr
Föregående år	5 939 tkr

Kassaflödesanalys

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

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets redovisning för vissa poster.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 356 704	2 299 248
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	9 998
Avsatt till inre fond	-33 203	-33 203
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 334	10 030
Övriga primära intäkter och ersättningar	21 596	10 633
	2 354 430	2 296 706

I Årsavgift ingår värme, vatten, tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-58 049	-23 486
El	-70 428	-91 528
Vatten	-151 478	-147 738
Renhållning	-52 548	-63 609
TV, bredband, iptelefoni	-49 446	-48 455
Serviceavtal	-17 500	0
Förvaltningskostnader	-29 153	-31 460
Försäkringar	-70 195	-64 492
Fastighetsskatt	-162 225	-162 225
Övriga driftskostnader	-10 269	-22 343
	-671 291	-655 336

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-252 656	-69 876
	-252 656	-69 876

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-27 850	-14 250
Övriga förvaltningskostnader	-82 359	-83 982
Kostnader överlåtelse och panter	-9 330	0
Kontorsutrustning och -material	-1 319	-455
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 992	-2 988
Medlemsavgifter HSB	-19 921	-15 700
Stämma och styrelse	-7 143	0
	-149 914	-117 375

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Arvode till styrelsen	-38 100	-38 100
Löner för anställda	-42 850	-64 420
Vicevärdsarvode	-9 000	-9 000
Övriga arvoden	-17 140	0
Övriga personalkostnader	0	-7 500
Sociala avgifter	-21 004	-21 626
	-128 094	-140 646

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-565 821	-565 821
Installationer och inventarier	-17 922	-17 922
	-583 743	-583 743

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2075

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

37 205 000

37 205 000

Ingående anskaffningsvärde mark

1 920 776

1 920 776

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

39 125 776

39 125 776

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-10 200 991

-9 635 170

Årets avskrivningar byggnader

-565 821

-565 821

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-10 766 812

-10 200 991

Nedskrivning byggnader

-13 438 000

-13 438 000

Utgående redovisat värde

14 920 964

15 486 785

Redovisade värden byggnader

13 000 188

13 566 009

Redovisade värden mark

1 920 776

1 920 776

Fastighetsbeteckning: Forsheda 1:130**Taxeringsvärde****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder småhus

15 068 000

6 562 000

21 630 000

21 630 000

15 068 000

6 562 000

21 630 000

21 630 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

32 610 000

32 610 000

varav i eget förvar

10 787 000

10 787 000

Summa ställda säkerheter

32 610 000

32 610 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

186 045

96 435

Årets investeringar

0

89 610

Utgående anskaffningsvärden

186 045

186 045

Ingående avskrivningar

-114 357

-96 435

Årets avskrivningar

-17 922

-17 922

Utgående avskrivningar

-132 279

-114 357

Utgående redovisat värde

53 766

71 688

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

6 027

5 921

6 027

5 921

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteutgifter

3 585

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

93 771

101 624

97 356

101 624

2025-12-31

2024-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum	2025-12-31	2024-12-31
Placering HSB 3 mån	2,90%	2026-01-04	500 000	0
Placering HSB			0	1 500 000
			500 000	1 500 000

Not 14 BANK

Swedbank	82 484	79 425
	82 484	79 425

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	3,82%	2032-08-25	3 558 000	400 000
Swedbank Hypotek AB	3,13%	2029-08-24	3 816 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,95%	2026-01-23	3 816 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,82%	2032-08-25	675 000	100 000
			11 865 000	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 549 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 500 000
Lån som ska konverteras inom ett år 3 816 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 316 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,64%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 365 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 1 733 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	8 036	0
	8 036	0

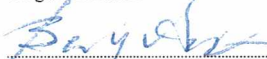
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	47 859	49 357
Förutbetalda årsavgifter och hyror	194 282	191 502
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 287	15 118
	268 428	255 977

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-28, Forsheda och har undertecknats den dag som framgår av våra underskrifter.


Birgitta Eliasson


Eva Jakobson


Börje Andersson


Stefan Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-26


Eskil Petersson
Revisor vald av föreningsstämman


Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Åkertegen i Forsheda, org.nr. 716403-5490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Åkertegen i Forsheda för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 Åkertegen i Forsheda för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 överträdelse 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.

Forsheda den 26/5 2026



Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eskil Petersson
Av föreningen vald revisor

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.