



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Åreripan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Åreripan med säte i Åre org.nr. 769623-3928 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Åre kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åre-Svedje 1:93	1984-01-01	1984
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 266
Totalt 49 objekt		1 266

Föreningens lägenheter fördelas på: 49 st 0 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Åre ÅRE-SVEDJE GA:9	G:A	717901-0561	63,4	Vägar
Åre ÅRE-SVEDJE GA:26	G:A	716414-9671	24,9	Vatten, avlopp, sophantering mm
Åre ÅRE-Svedje GA:6	G:A	716414-9671	40	Vägar (Fröåvägen)
Totalt 3 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Niklas Hultgren	Ordförande
Göran Björk	Ledamot
Linda Pettersson	Ledamot
Bodil Hansson	HSB Ledamot
Alexander Weivert Passgård	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niklas Hultgren och Göran Björk.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen, förutom HSBs representant, har utöver styrelsemöten hållit 6 arbetsmöten sedan juni 2025.

Firman tecknas av två tillsammans. Firmatecknare är Niklas Hultgren, Göran Björk och Ulf Gustafsson.

Revisorer har varit Ann-Sofie Rolker vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit Carl-Johan Johansson och Carola Lassén. Båda valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 20 medlemmar varav 15 togs upp i röstlängden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +15%.

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, varvid planen uppdaterades. Föreningen ska se över uppdatering av gällande underhållsplan då den endast sträcker sig till år 2048 och ska innehålla samtliga större investeringar under en längre tid framöver.

- En lantmäteriförrättning av Årebjörnens Samfällighetsförening (ÅBS) vann laga kraft den 5 mars 2025. Förrättningen medför lägre samfällighetsavgift från 1 sep 2025. Samfälligheten består nu av två gemensamhetsanläggningar: GA9 (vägar) och GA26 (vatten, avlopp och sophantering).
- Vid årsstämman i juni valdes ny styrelseordförande.
- Den årliga medlemsaktiviteten "Husets dag" genomfördes i augusti.
- Styrelsen har genomfört en översyn av föreningens leverantörsavtal, och vid behov omförhandlat eller avslutat dem, i syfte att stärka föreningens ekonomi.
- Avtal har ingåtts med LINK E&D AB för snöröjning av parkering för vintersäsongen 25/26.
- Föreningen är part i en pågående tvist vid Östersunds tingsrätt avseende krav på styrelsearvode från en tidigare styrelseordförande. Kravet uppgår till 21 735 kronor och avser arvode beslutat av föreningsstämman 2022, men där beslut om utbetalning aldrig fattats av dåvarande styrelse. Styrelsen bestrider kravet och bedömer i nuläget att föreningen har goda grunder för sitt bestridande. Någon avsättning har därför inte gjorts.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Ny belysning i trapphusen.
2022	Plåtarbete på taket på grund av läckage samt omdragning av avluftning för avlopp.
2023	Framtagande av underhållsplan.
2024	Obligatorisk ventilationskontroll (maj). Nytt brandlarm i gemensamma utrymmen (dec). Systematiskt brandskyddarbete (SBA) påbörjat (dec).
2025	Rengöring av ventilationskanaler-frånluft (okt), byte av spjällmotor ventilationsanläggning (okt), höjning av ventilationsdon och snickeriarbeten med gångbryggor på vind (nov), tilläggsisolering av vind (nov).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Styrelsen uppdaterar och fastställer årligen underhållsplanen inför budgetering av nästkommande kommande år. Åtgärder som ligger i underhållsplanen och där behov inte föreligger att byta, reparera eller underhåller flyttas fram i tiden. Åtgärder som flyttas fram ligger kvar i planen och finns med i nästkommande revidering av underhållsplanen.

Årtal	Åtgärd
2026	Besiktning och målning av tak.
2026	Målning trädetaljer fasad, träpanel, fönster (utvändigt).
2026	Byte av trädetaljer balkonger och målning av balkonger.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	537	202	-58	-185	-308
Skuldsättning, kr/kvm	2 583	2 676	2 769	2 862	2 677
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 583	2 676	2 769	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	181	229	289	220	205
Årsavgifter, kr/kvm	1 537	1 336	1 069	972	884
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 647	1 424	1 155	1 041	932
Nettoomsättning, tkr	2 076	1 803	1 463	1 318	1 180
Resultat efter finansiella poster, tkr	463	-55	-394	-660	-700
Soliditet, %	87	85	85	86	87

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	12 500 000	0	0	12 500 000
Upplåtelseavgifter, kr	15 290 000	0	0	15 290 000
Underhållsfond, kr	386 827	0	74 448	461 275
S:a bundet eget kapital, kr	28 176 827	0	74 448	28 251 275
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 218 565	-55 141	-74 448	-3 348 154
Årets resultat, kr	-55 141	55 141	463 145	463 145
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 273 706	0	388 697	-2 885 009
S:a eget kapital, kr	24 903 121	0	463 145	25 366 266

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 146 000 kr samt ianspråktagande skett med 71 552 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	-3 273 706
Årets resultat, kr	463 145
Reservation till underhållsfond, kr	-146 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	71 552
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 885 009

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 885 009
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 076 364	1 803 273
Övriga rörelseintäkter		8 882	0
Summa Rörelseintäkter		2 085 246	1 803 273
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 138 019	-1 221 275
Övriga externa kostnader	Not 4	-58 100	-48 325
Personalkostnader	Not 5	-38 637	-97 581
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-272 120	-310 527
Summa Rörelsekostnader		-1 506 876	-1 677 708
Rörelseresultat		578 370	125 565
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 399	2 189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 624	-182 894
Summa Finansiella poster		-115 225	-180 706
Resultat efter finansiella poster		463 145	-55 141
Resultat före skatt		463 145	-55 141
Årets resultat		463 145	-55 141



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	28 347 950	28 620 071
Summa Materiella anläggningstillgångar		28 347 950	28 620 071
Summa Anläggningstillgångar		28 347 950	28 620 071

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 436	2 664
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	642 223	377 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	82 738	137 324
Summa Kortfristiga fordringar		729 397	517 317
Summa Omsättningstillgångar		729 397	517 317
Summa Tillgångar		29 077 347	29 137 387



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 790 000	27 790 000
Fond för yttre underhåll		461 275	386 827
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		28 251 275	28 176 827
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 348 154	-3 218 565
Årets resultat		463 145	-55 141
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-2 885 010	-3 273 706
Summa Eget kapital		25 366 265	24 903 121

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	3 270 528	3 388 032
Leverantörsskulder		78 319	155 605
Skatteskulder		8 520	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	79 704	165 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	274 011	525 357
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 711 082	4 234 267
Summa Skulder		3 711 082	4 234 267

Summa Eget kapital och skulder		29 077 347	29 137 387
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	578 370	125 565
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	272 120	310 527
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	272 120	310 527
Erhållen ränta	1 399	2 189
Erlagd ränta	-117 306	-177 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	734 583	260 548
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	47 401	-39 120
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-404 999	84 744
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-357 598	45 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten	376 984	306 171
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-117 504	-117 504
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-117 504	-117 504
Årets kassaflöde	259 480	188 667
Likvida medel vid årets början	370 567	181 900
Likvida medel vid årets slut	630 048	370 567



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

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren. Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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.

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.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023

beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 945 418	1 691 586
	Hyror lokaler	16 149	15 899
	Övriga primära intäkter	114 797	95 788
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 076 364	1 803 273
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 076 364	1 803 273

I Årsavgift ingår El

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-668 997	-764 049
	Snö och halk-bekämpning	-5 688	0
	Reparationer	-32 796	-57 168
	Planerat underhåll	-71 552	0
	El	-228 882	-289 777
	Fastighetsförsäkring	-63 505	-52 681
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-66 600	-57 600
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 138 019	-1 221 275

Fastighetsskötsel och förvaltning har reducerats med 96 453 på grund av en ej aktuell skuld från 2021 som reglerats under året.

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-8 634	-4 335
	Extern revision	-21 500	-18 875
	Konsultkostnader	-688	0
	Medlemsavgifter	-22 700	-22 700
	Föreningsverksamhet	-24	-796
	Övriga förvaltningskostnader	-4 555	-1 620
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-58 100	-48 325

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-29 400	-74 637
	Övriga arvoden	0	-5 013
	Sociala avgifter	-9 237	-17 931
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-38 637	-97 581

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-272 120	-272 120
Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-38 406
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-272 120	-310 527

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 621 980	24 621 980
Ingående anskaffningsvärde mark	5 724 740	5 724 740
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 346 720	30 346 720

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 726 650	-1 454 529
Årets avskrivningar	-272 120	-272 120
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 998 770	-1 726 650
<i>Utgående redovisat värde</i>	28 347 950	28 620 071

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 200 000	13 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 000 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	22 200 000	19 200 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	5 000 000	5 000 000

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	630 048	370 567
Övriga fordringar	12 175	6 762
<i>Summa Övriga fordringar</i>	642 223	377 329

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 738	137 324
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	82 738	137 324

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Länsförsäkringar Bank & Försäk	2,94%	2026-03-30	553 500	6 000
Länsförsäkringar Bank & Försäk	2,94%	2026-02-28	2 379 000	108 000
Länsförsäkringar Bank & Försäk	2,94%	2026-02-28	338 028	3 504
			3 270 528	117 504

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 270 528
Kortfristig del	3 270 528

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Övriga kortfristiga skulder	79 704	165 273
<i>Summa Övriga skulder</i>	79 704	165 273

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

Förutbetalda hyror och avgifter	100 628	164 641
Upplupna räntekostnader	1 402	2 084
Övriga upplupna kostnader	171 980	358 631
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	274 011	525 357

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-18

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Åreripan, org.nr. 769623-3928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Åreripan 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 Åreripan 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Sofie Rolker
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Niklas Hultgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 21:28:48



Linda Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 21:36:50



Bodil Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 06:39:48



Göran Björk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 21:34:27



Alexander Weivert Passgård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 20:56:14



Ann-Sofie Rolker

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 08:31:47



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 14:06:49



Revisionsberättelse 2025

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

Ann-Sofie Rolker

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 08:35:53



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 14:06:09



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.