



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Svarvaren i Alingsås



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Svarvaren i Alingsås med säte i Alingsås org.nr. 764000-0886 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-21.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Alingsås kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Svarvaren 4     | 2006-06-20    | 1949                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

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

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2                | lokaler (hyresrätt)                   | 103                      |
| 18               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 402                    |
| Totalt 20 objekt |                                       | 1 505                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 15 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn                   | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------------|------------|------------|------------|
| Lars-Igor Markstedt    | Ordförande | 2024-06-25 |            |
| Maria Berglund         | Ledamot    | 2024-06-25 | 2025-06-18 |
| Marina Susanne Garherr | Ledamot    | 2017-06-11 | 2025-06-18 |
| Inger Wenström         | Ledamot    | 2025-06-18 |            |
| Henrik Mattsson        | Ledamot    | 2011-11-03 | 2025-06-18 |
| Jimmy Karlsson         | Ledamot    | 2018-05-27 |            |
| Inayat Jafari          | Ledamot    | 2025-06-18 |            |
| Albin Edvardsson       | Ledamot    | 2025-06-18 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jimmy Karlsson, Albin Edvardsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Wenström, Lars-Igor Markstedt, Jimmy Karlsson och Albin Edvardsson.

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

Valberedning har varit: Maria Tigerhed (sammankallande) och April Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2024-04-18.

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret

Undantaget en trasig torktumlare har inget behövs repareras, bytas eller nyinstallerats.  
Löpande underhåll utfört enligt underhållsplan.

Externa faktorer

Ostabil världsekonomi och konjunktur läge har påverkat.  
Forsatt ökande teriffer från kommunalt el, vatten, avlopp och sophantering.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                   |
|-------|--------------------------|
| 2022  | Tak och fasad renovering |

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

enligt underhållsplan byte av dörrar 2028, entrépartier 2029, samt målning av gemensamma utrymmen invändigt 2030. Dock har föreningen alltid historiskt sett till det faktiska skicket så dessa skjut troligtvis längre fram.

| Årtal | Åtgärd                                |
|-------|---------------------------------------|
| 2028  | byte av dörrar                        |
| 2029  | byte av entrépartier                  |
| 2030  | målning invändigt gemensamma utrymmen |

inget att tillägga

## Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 64    | -60   | 36    | 207   | 224   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 903 | 3 962 | 4 021 | 4 079 | 1 995 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 190 | 4 253 | 4 316 | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 6     | 7     | 5     | 3     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 209   | 203   | 180   | 151   | 166   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 737   | 710   | 637   | 652   | 639   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 97    | 97    | 97    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 708   | 682   | 657   | 660   | 644   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 066 | 1 026 | 988   | 953   | 970   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -108  | -294  | -286  | -234  | 183   |
| Soliditet, %                           | 16    | 17    | 20    | 22    | 39    |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 181 229kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 64 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om ytterligare förändring av årsavgiften.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 27 555                     | 0                                                                      | 0                         | 27 555                     |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 1 797 913                  | 0                                                                      | 250 000                   | 2 047 913                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 825 468</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>250 000</b>            | <b>2 075 468</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -231 058                   | -294 149                                                               | -250 000                  | -775 207                   |
| Årets resultat, kr                    | -294 149                   | 294 149                                                                | -107 722                  | -107 722                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-525 207</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>-357 722</b>           | <b>-882 929</b>            |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>1 300 261</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-107 722</b>           | <b>1 192 539</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## Resultatdisposition

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

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

|                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -525 207        |
| Årets resultat, kr                                  | -107 722        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -250 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0               |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-882 929</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0              |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-882 929</b> |

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

# Resultaträkning

|                                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 066 071                | 1 026 197                |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 066 071</b>         | <b>1 026 197</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -644 127                 | -695 104                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -35 542                  | -31 378                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -83 645                  | -83 545                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -204 275                 | -204 275                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-967 589</b>          | <b>-1 014 302</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>98 482</b>            | <b>11 895</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 85                       | 156                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -206 289                 | -306 200                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-206 204</b>          | <b>-306 044</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-107 722</b>          | <b>-294 149</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-107 722</b>          | <b>-294 149</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-107 722</b>          | <b>-294 149</b>          |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |       |                  |                  |
|------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |       |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 6 | 6 529 469        | 6 720 007        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | Not 7 | 12 499           | 26 236           |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |       | <b>6 541 968</b> | <b>6 746 243</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |       |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |       | 500              | 500              |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |       | <b>6 542 468</b> | <b>6 746 743</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |       |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |       |                  |                  |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 8 | 804 263          | 711 119          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |       | 56 799           | 60 186           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>           |       | <b>861 062</b>   | <b>771 305</b>   |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>             |       | <b>861 062</b>   | <b>771 305</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                        |       | <b>7 403 530</b> | <b>7 518 048</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                  |                  |
| Medlemsinsatser                  | 27 555           | 27 555           |
| Fond för yttre underhåll         | 2 047 913        | 1 797 913        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>2 075 468</b> | <b>1 825 468</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>          |                  |                  |
| Balanserat resultat              | -775 207         | -231 058         |
| Årets resultat                   | -107 722         | -294 149         |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i>    | <b>-882 929</b>  | <b>-525 207</b>  |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>1 192 539</b> | <b>1 300 261</b> |

Skulder

|                                                 |        |                           |
|-------------------------------------------------|--------|---------------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                           |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 9  | 00                        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>00</b>                 |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                           |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 5 874 6855 962 797        |
| Leverantörsskulder                              | Not 10 | 95 45053 228              |
| Skatteskulder                                   | Not 11 | 2 8492 630                |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 036 984                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 12 | 238 007162 148            |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>6 210 9916 217 787</b> |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>6 210 9916 217 787</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           |        | <b>7 403 5307 518 048</b> |



Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                              |          |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |          |          |
| Rörelseresultat                                                              | 98 482   | 11 895   |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |          |          |
| Avskrivningar                                                                | 204 275  | 204 275  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 204 275  | 204 275  |
| Erhållen ränta                                                               | 85       | 156      |
| Erlagd ränta                                                                 | -218 744 | -311 226 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 84 098   | -94 900  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |          |          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 3 360    | -1 248   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 93 771   | -74 706  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | 97 131   | -75 954  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 181 229  | -170 854 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |          |          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -88 112  | -88 112  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -88 112  | -88 112  |
| Årets kassaflöde                                                             | 93 117   | -258 966 |
| Likvida medel vid årets början                                               | 705 618  | 964 584  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 798 735  | 705 618  |

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 -20år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**Beskattning**

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

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

gällande skatteregler.

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 2533tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr   |

### 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 definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

**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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 990 648                  | 952 560                  |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 43 200                   | 43 200                   |
|       | Hyror lokaler                               | 29 004                   | 29 004                   |
|       | Övriga primära intäkter                     | 3 219                    | 1 433                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>1 066 071</b>         | <b>1 026 197</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>1 066 071</b>         | <b>1 026 197</b>         |
| Not 3 | Driftskostnader                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                      |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning           | -90 862                  | -89 872                  |
|       | Snö och halk-bekämpning                     | -13 875                  | -35 438                  |
|       | Reparationer                                | -48 595                  | -110 035                 |
|       | El                                          | -35 278                  | -31 957                  |
|       | Uppvärmning                                 | -197 139                 | -208 141                 |
|       | Vatten                                      | -82 574                  | -65 480                  |
|       | Sophämtning                                 | -46 827                  | -47 081                  |
|       | Fastighetsförsäkring                        | -30 099                  | -29 132                  |
|       | Kabel-TV och bredband                       | -46 733                  | -47 297                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift        | -33 022                  | -30 670                  |
|       | Övriga driftkostnader                       | -19 123                  | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                | <b>-644 127</b>          | <b>-695 104</b>          |
| Not 4 | Övriga externa kostnader                    | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>             |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp       | -471                     | 0                        |
|       | Administrationskostnader                    | -5 073                   | -6 257                   |
|       | Extern revision                             | -11 750                  | -11 250                  |
|       | Medlemsavgifter                             | -10 800                  | -10 800                  |
|       | Föreningsverksamhet                         | -6 644                   | 0                        |
|       | Övriga förvaltningskostnader                | -804                     | -3 071                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>       | <b>-35 542</b>           | <b>-31 378</b>           |

| Not 5 | Personalkostnader                            | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>                     |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                              | -60 800                  | -60 800                  |
|       | Övriga arvoden                               | 0                        | 100                      |
|       | Sociala avgifter                             | -22 845                  | -22 845                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>               | <b>-83 645</b>           | <b>-83 545</b>           |
| Not 6 | Byggnader och mark                           | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 10 542 618               | 10 542 618               |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 25 789                   | 25 789                   |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  | 33 750                   | 33 750                   |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>10 602 157</b>        | <b>10 602 157</b>        |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                       | -3 882 150               | -3 691 612               |
|       | Årets avskrivningar                          | -190 538                 | -190 538                 |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-4 072 688</b>        | <b>-3 882 150</b>        |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>6 529 469</b>         | <b>6 720 007</b>         |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 14 800 000               | 12 400 000               |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 111 000                  | 133 000                  |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 5 200 000                | 5 800 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>20 111 000</b>        | <b>18 333 000</b>        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                         | 6 172 000                | 6 172 000                |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>6 172 000</b>         | <b>6 172 000</b>         |

| Not 7 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------|------------|------------|
|-------|------------------------------------------|------------|------------|

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde                   | 142 221        | 142 221        |
| <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>142 221</b> | <b>142 221</b> |

*Ackumulerade avskrivningar*

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående avskrivningar                  | -115 985        | -102 248        |
| Årets avskrivningar                     | -13 737         | -13 737         |
| <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | <b>-129 722</b> | <b>-115 985</b> |
| <i>Utgående redovisat värde</i>         | <b>12 499</b>   | <b>26 236</b>   |

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

*Övriga fordringar*

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkningskonto HSB            | 798 735        | 705 618        |
| Övriga fordringar              | 5 528          | 5 501          |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>804 263</b> | <b>711 119</b> |

| Not 9 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|------------|
|-------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek        | 3,35%            | 2026-02-20        | 747 960          | 22 164                      |
| Stadshypotek        | 3,35%            | 2026-01-22        | 171 650          | 2 048                       |
| Stadshypotek        | 3,35%            | 2026-01-14        | 1 206 342        | 14 192                      |
| Stadshypotek        | 3,35%            | 2026-03-11        | 324 000          | 9 000                       |
| Stadshypotek        | 3,35%            | 2026-03-11        | 328 733          | 8 708                       |
| Stadshypotek        | 3,40%            | 2026-02-19        | 3 096 000        | 32 000                      |
|                     |                  |                   | <b>5 874 685</b> | <b>88 112</b>               |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 0         |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0         |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 5 874 685 |
| Kortfristig del                                           | 5 874 685 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 88 112    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 352 448   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,38%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

| Not 10 | Leverantörsskulder                                        | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Leverantörsskulder</i>                                 |                |                |
|        | Leverantörsskulder                                        | 95 450         | 53 228         |
|        | <i>Summa Leverantörsskulder</i>                           | <b>95 450</b>  | <b>53 228</b>  |
| Not 11 | Skatteskulder                                             | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|        | <i>Skatteskulder</i>                                      |                |                |
|        | Skatteskulder                                             | 2 849          | 2 630          |
|        | <i>Summa Skatteskulder</i>                                | <b>2 849</b>   | <b>2 630</b>   |
| Not 12 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 81 513         | 79 534         |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 25 544         | 37 999         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 130 950        | 44 615         |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>238 007</b> | <b>162 148</b> |

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Svarvaren i Alingsås, org.nr. 764000-0886

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, 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 Svarvaren i Alingsås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Alingsås

Digitalt signerad av

Isabelle Alvarsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

William Lundmark  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Svarvaren i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577149479**

### Lars-Igor Markstedt

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 16:39:32



### Jimmy Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 14:06:31



### Inger Wenström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 14:48:57



### Albin Edvardsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 14:14:44



### Inayat Jafari

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:46:44



### William Lundmark

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:15:27



### Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 16:14:59



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Svarvaren i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577407838**

### William Lundmark

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:22:28



### Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 16:14:33

