



Årsredovisning 2025

HSB Brf Ålen i Sölvesborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ålen i Sölvesborg med säte i Sölvesborg org.nr. 736200-2474 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sölvesborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ålen 9	1958-01-01	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
4	lokaler (hyresrätt)	331
7	garageplatser	125
3	förråd	38
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 519
Totalt 35 objekt		2 013

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Willy Söderdahl	Ordförande	2025-01-01
Sven Göran Karlsson	Ledamot	2025-01-01
Lars Andersson	Ledamot	2025-01-01
Gunilla Ståål	Ledamot	2025-01-01
Lisa Österblad	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2025-01-01
Robin Svensson	Ledamot	2025-01-01
Viveka Söderdahl	Suppleant	2025-01-01
Carina Everfjärd	Suppleant	2025-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Willy Söderdahl, Lars Andersson, Sven Göran Karlsson samt suppleanterna Viveka Söderdahl och Carina Everfjärd.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Willy Söderdahl, Lars Andersson och Gunilla Ståål.

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

Valberedning har varit: Ingrid Karlsson (sammankallande) och Ulrika Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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 2024-09-03.

Ägarbyte för pizzerian.
Lokal uthyrd till frisörsalong. Bygglov inlämnat och godkänt.
Målning av källare.
Vi har fått tillbaka en del av inbetald moms efter en dom i HFD för år 2019-2022.
Nyttjanderättsavtal med Brf Järnvägen undertecknat och bygglovsansökan för att bygga parkeringar och laddstolpar är inlämnad.

Föreningen har haft trivselkväll med pizza och glöggmingel.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Ombyggnad av badrum, vatten och avloppsledningar Lagning och målning av balkongplattor samt utbyte av balkongräcken Byte oljepanna, brännare, styr och regleringsenheter samt cirkulationspumpar
2002	Utbyte av fönster och tilläggsisolering av tak i Lantmäteriets lokal
2003	Installation av fjärrvärme
2007	Ny servisledning för vatten
2008	Installation av porttelefon Installation av avhärdningsfilter
2009	Montering av undertak i trapphus
2010	Fönsterbyte i lägenheterna Nya garageportar och entrépartier Kylanläggning i pizzerians lokal
2011	Nytt papptak Ny ventilationsanläggning för lägenheterna
2015	Ombyggnad av lokaler och upplåtelse av ny bostadsrätt nr 24 samt staket vid ny lgh Installation av fibernät i fastigheten
2016	Nya lägenhets. och källardörrar samt lås och passagesystem Nya fjärrkontroller, brandvarnare och brandsläckare till garagen
2017	Ombyggnad av lokal till Trafikverket OVK
2018	Takbyte, borttagande av skorsten, antenner, parabler, nya plåtarbeten Nya balkonger med inglasning
2019	Polering av golvytor i trapphuset
2020	Energideklaration
2021	Ombyggnad och modernisering av hissen Systematiskt brandskyddsarbete OVK
2023	Ombyggnad lokal till lägenhet, Installation nya fönster Pizzeria och nya lägenheten, Ombyggnad av ventilation och el i lokal som hyrs av Moderaterna, samt renoverat hela lokalen, OVK, Ny belysning i trapphuset
2024	Föreningen har Installerat nytt inpasserings system.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Bygga parkeringar i nedfarten
2026	Montering av laddstolpar
2026	Nytt fläktaggregat i restaurang
2028	Relining av utgående stammar
2029	Nytt styrsystem med IMD för värme varmvatten. Görs tillsammans med BRF Järnvägen.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	288	251	162	210	266
Skuldsättning, kr/kvm	2 652	2 785	2 919	3 090	3 291
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 515	3 691	3 868	4 049	4 313
Räntekänslighet, %	4	5	4	7	7
Energikostnad, kr/kvm	366	337	414	395	343
Årsavgifter, kr/kvm	795	744	684	608	596
Årsavgifter/totala intäkter, %	61	58	54	53	52
Totala intäkter, kr/kvm	1 001	1 002	962	936	947
Nettoomsättning, tkr	1 978	1 892	1 911	1 730	1 750
Resultat efter finansiella poster, tkr	216	174	-105	101	110
Soliditet, %	42	39	38	36	34

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

Nyckeltalen för år 2023-2025 inkluderar nu det nya regelverket att garageytor ska vara med.

I Energikostnad, Kr/Kvm beräknas även kostnader som faktureras vidare för varmvatten och fjärrvärme till HSB Brf Järnvägen. Föreningens faktiska kostnad per kvm är 184 kr.

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta, garageyta 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, garageyta och lokalyta). **Medlemmarnas förbrukning av värme och vatten är inkluderat i årsavgifterna.**

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, garageyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	61 659	0	0	61 659
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 184 396	0	0	1 184 396
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	904 145	0	-12 095	892 050
S:a bundet eget kapital, kr	2 150 200	0	-12 095	2 138 105
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 754 749	173 774	12 095	1 940 619
Årets resultat, kr	173 774	-173 774	215 647	215 647
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 928 523	0	227 742	2 156 266
S:a eget kapital, kr	4 078 723	0	215 647	4 294 371

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 62 000 kr samt ianspråktagande skett med 74 095 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	1 928 524
Årets resultat, kr	215 647
Reservation till underhållsfond, kr	-62 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	74 095
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 156 266

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 156 266

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 977 826	1 892 395
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 977 826	1 892 395
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-977 256	-1 022 926
Underhåll enligt plan	Not 4	-74 095	-42 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 007	-140 167
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-102 326	-95 839
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-289 679	-289 679
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 626 363	-1 591 111
RÖRELSERESULTAT		351 463	301 284
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 540	15 109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 356	-142 618
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-135 816	-127 510
ÅRETS RESULTAT		215 647	173 774

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 515 180	8 804 859
Summa materiella anläggningstillgångar		8 515 180	8 804 859
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 515 680	8 805 359
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		27 949	0
Kundfordringar		70 855	147 530
Avräkningskonto HSB		601 903	428 900
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	98 096	184 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	74 942	53 615
Summa kortfristiga fordringar		873 744	814 242
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	750 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		750 000	400 000
Kassa och bank			
Bank	Not 13	39 318	48 366
Summa kassa och bank		39 318	48 366
Summa omsättningstillgångar		1 663 062	1 262 607
SUMMA TILLGÅNGAR		10 178 742	10 067 966



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	61 659	61 659
Upplåtelseavgifter	1 184 396	1 184 396
Fond för yttre underhåll	892 050	904 145
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 138 105	2 150 200
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 940 619	1 754 749
Årets resultat	215 647	173 774
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 156 265	1 928 524
Summa eget kapital	4 294 370	4 078 724
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	3 500 000	3 700 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 500 000	3 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 839 000	1 907 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	8 557
		16 531
Leverantörsskulder	209 154	119 806
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 746
		1 442
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	17 945
		0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	305 969
		244 463
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 384 371	2 289 242
Summa skulder	5 884 371	5 989 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 178 742	10 067 966



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	351 463	301 284
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	289 679	289 679
	641 142	590 963
Erhållen ränta	21 837	9 758
Erlagd ränta	-148 163	-143 188
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	514 816	457 532
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	109 203	-173 768
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	157 937	-108 185
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	781 956	175 579
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-268 000	-268 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-268 000	-268 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	513 956	-92 421
Likvida medel vid årets början	877 265	969 686
Likvida medel vid årets slut	1 391 221	877 265
	513 956	-92 421

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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	564 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 193 352	1 115 316
Årsavgift TV/bredband	14 868	14 868
Tv, moms	708	708
Hysesintäkt lokaler	360 196	331 490
Hysesintäkt garage och bilplatser	22 512	21 084
Hysesintäkt övrigt	2 640	2 472
Hysesrabatter	0	-30 500
Konsumtionsavgift vatten	60 992	143 077
Konsumtionsavgift värme	309 553	263 506
Intäkt andrahandsupplåtelse	930	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	573
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 075	29 801
	1 977 826	1 892 395

I Årsavgift ingår värme och vatten. Kabel-Tv debiteras separat.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-72 535	-41 493
El	-62 885	-63 964
Uppvärmning	-570 381	-519 556
Vatten	-103 118	-95 509
Renhållning	-17 645	-16 737
TV, bredband, iptelefoni	-15 090	-14 386
Serviceavtal	-14 793	-29 009
Hissar serviceavtal & besiktning	-2 607	-2 638
Förvaltningskostnader	-137 451	-175 382
Försäkringar	-19 651	-16 896
Fastighetsskatt	-54 594	-44 784
Justering moms omsättningsbaserat Q4 2024 samt år 2019-2022	93 492	-2 574
	-977 256	-1 022 926

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	0	-42 500
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-33 899	0
Underhåll installationer	-40 196	0
	-74 095	-42 500

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 629	-13 936
Övriga förvaltningskostnader	-97 178	-95 360
Kostnader andrahandsupplåtelse	-588	0
Kostnader överlåtelse och panter	0	-573
Föreningsverksamhet	-5 626	-5 770
Kontorsutrustning och -material	-195	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 819	0
Konsulter	-20 544	0
Medlemsavgifter HSB	-14 721	-14 350
Stämma och styrelse	-5 166	0
Kundförluster m m	-22 541	-10 178
	-183 007	-140 167

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

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-48 750	-39 300
Löner för anställda	-40 750	-4 650
Vicevärdsarvode	0	-39 664
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-9 826	-9 225
	<u>-102 326</u>	<u>-95 839</u>

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-289 679	-289 679
	<u>-289 679</u>	<u>-289 679</u>

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2077	
Accumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 861 223	15 861 223
Ingående anskaffningsvärde mark	180 000	180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 041 223	16 041 223
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-7 236 364	-6 946 685
Årets avskrivningar byggnader	-289 679	-289 679
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 526 043	-7 236 364
Utgående redovisat värde	8 515 180	8 804 859
Redovisade värden byggnader	8 335 180	8 624 859
Redovisade värden mark	180 000	180 000

Fastighetsbeteckning: Ålen 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	10 800 000	3 228 000	14 028 000	12 822 000
Lokaler	1958	1 313 000	444 000	1 757 000	1 969 000
		12 113 000	3 672 000	15 785 000	14 791 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 801 000	7 801 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 801 000	7 801 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	98 096	7 615
Övriga kortfristiga fordringar	0	176 582
	98 096	184 197

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	20 236	19 651
Förutbetalad kabel-TV och bredband	3 717	3 791
Förutbetalad fastighetsskötsel	32 645	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	8 909
Upplupna ränteintäkter	2 246	6 543
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 098	14 721
	74 942	53 615



2025-12-31 2024-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-02-12	750 000	0
Placering HSB 6 mån			0	400 000
			750 000	400 000

Not 13 BANK

Sparbanken i Sölvesborg		39 318	48 366
		39 318	48 366

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,94%	2027-04-30	3 700 000	200 000
Stadshypotek AB		2,82%	2026-01-30	1 639 000	68 000
				5 339 000	268 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år 1 639 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 839 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,90%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 072 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 999 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	16 531	16 531
Uttag	-7 973	0
	8 557	16 531

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 746	1 442
	3 746	1 442

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	17 945	0
Arbetsgivaravgifter	0	0
	17 945	0

	2025-12-31	2024-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	21 250	0
Upplupna sociala avgifter	2 170	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	103 211	119 878
Upplupna räntekostnader	16 768	11 575
Upplupen revision	16 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	146 570	101 010
	305 969	244 463

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

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

..... Willy Söderdahl	 Lars Andersson	 Lisa Österblad
..... Robin Svensson	 Sven Göran Karlsson	 Gunilla Ståål

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

Sven Karlsson Revisor vald av föreningsstämman	Carl Fagergren BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ålen i Sölvesborg, org.nr. 736200-2474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ålen i Sölvesborg 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, 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 Ålen i Sölvesborg 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Karlsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Villy Söderdahl

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 17:06:23



Robin Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 02:34:59



Lisa Österblad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 13:10:43



Lars Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 15:54:18



Eva Ragnhild Gunilla Ståål

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:28:23



Sven Göran Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 11:17:59



Sven Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:57:33



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 13:36:12



Revisionsberättelse 2025

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

Sven Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:14:32



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 13:35:46



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.