



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Beväringen i Alvesta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Beväringen i Alvesta med säte i Alvesta org.nr. 729500-1619 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Alvesta kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Beväringen 14		1959
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	74
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 327
13	p-platser	0
Totalt 37 objekt		1 401

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 4 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robert Andersson	Ordförande	1900-01-01	2025-05-21
Dean Sparrewath Nielsen	Ordförande	2025-05-21	
Pia Stråhlin	Ledamot utsedd av HSB	2018-04-25	
Helena Malmer Gedell	Ledamot	2021-05-22	2025-05-21
Mathias Henningsson	Ledamot	2017-04-01	
Anton Ahl	Ledamot	2024-06-13	
Sadat Hussain Qasimi	Ledamot	2023-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Dean Sparrewath Nielsen och Anton Ahl.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Helena Malmer Gedell, Mathias Henningsson, Robert Andersson, Dean Sparrewath Nielsen, Anton Ahl och Sadat Hussain Qasimi.

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

Valberedning har varit: Natasa Babic (sammankallande) och Sevdalina Dosseva, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +5,3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-27.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Stambyte med badrumsrenovering.
2007	Byte av ytterdörrar.
2008	12 st balkonger utbytta och inglasade.
2012	Byte av takpannor, papp och läkt.
2012	Byte av lägenhetsdörrar och källardörrar.
2012	Byte av takfönster.
2015	Byte av samtliga fönster och fönsterdörrar.
2017	Byte av komplett undercentral till fjärrvärme.
2018	OVK-besiktning samt energideklaration.
2021	Byte av bottenavlopp, inkommande vattenledning ,vatten mätar konsol och dagvatten ledning. Montering av dagvattenpump utanför valvet.
2021	Renovering av tvättstugan med nya ytskikt ,bänkar ,belysning ,el central samt byte av torktumlare och installation av nytt boknings & passagesystem.
2021	Asfaltering av valvet och infarten.
2021	Renovering av två toaletter i källaren med nytt golv, målning väggar & tak samt byte av tvättställ & toalettstol med tillhörande ledningar.
2021-2022	Boknings/passagesystem kopplas upp mot Electrolux professional HUB.
2022	Ombyggnad av 3 st balkongplattor på balkonger mot Storgatan.
2024	OVK-besiktning och rensning av ventilationskanalerna i lägenheterna.
2024	Installation av avgasare i undercentralen.
2024	Installation av temperaturgivare i lägenheterna för styrning av värme.
2024	Byte av frånlufts fläkt FF4.
2024	Besiktning av samtliga lägenheter utförd av HSB Sydost
2025	Injustering av värmesystemet och varmvatten cirkulationen

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

Årtal	Åtgärd
2028	Byte av elledningar mellan elmätarna och lägenheternas el central
2028	Målning av soprum.
2028	Byte av fastighetens el centraler i källaren
2030	Byte av tvättmaskiner i tvättstugan

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 1 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	99	136	211	191	275
Skuldsättning, kr/kvm	3 052	3 195	3 338	3 481	3 624
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 222	3 195	3 338	3 481	3 624
Räntekänslighet, %	3	3	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	256	234	203	211	193
Årsavgifter, kr/kvm	999	927	826	767	793
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	91	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 015	992	904	827	809
Nettoomsättning, tkr	1 422	1 390	1 247	1 159	1 132
Resultat efter finansiella poster, tkr	-140	-77	120	52	176
Soliditet, %	29	31	30	29	27

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

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 och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på planerade underhållsåtgärder, ökade räntekostnader samt ökade reparationskostnader till LGH NR 8. Detta täcks av underhållsfonden och påverkar inte finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 101 880 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 99 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5,3%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	51 900	0	0	51 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 226 502	0	-5 685	1 220 817
S:a bundet eget kapital, kr	1 278 402	0	-5 685	1 272 717
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	924 458	-76 630	5 685	853 513
Årets resultat, kr	-76 630	76 630	-139 688	-139 688
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	847 828	0	-134 003	713 825
S:a eget kapital, kr	2 126 230	0	-139 688	1 986 542

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 108 000 kr samt ianspråktagande skett med 113 685 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	847 828
Årets resultat, kr	-139 688
Reservation till underhållsfond, kr	-108 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	113 685
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	713 825

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	713 825

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	1 422 397	1 389 898
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 422 397	1 389 898
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-964 185	-839 221
Underhåll enligt plan	Not 4	-113 685	-103 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 928	-148 818
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-95 558	-125 112
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-164 033	-164 033
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 450 389	-1 380 185
RÖRELSERESULTAT		-27 992	9 714
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 269	12 703
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 940	-99 047
Övriga finansiella poster	Not 8	-25	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-111 696	-86 344
ÅRETS RESULTAT		-139 688	-76 630



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 682 661	5 846 694
Summa materiella anläggningstillgångar		5 682 661	5 846 694
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 683 161	5 847 194
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 313	1 313
Avräkningskonto HSB		547 329	745 709
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 380	6 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	110 349	51 825
Summa kortfristiga fordringar		665 372	805 155
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	400 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		400 000	300 000
Summa omsättningstillgångar		1 065 372	1 105 155
SUMMA TILLGÅNGAR		6 748 533	6 952 349

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	51 900	51 900
Fond för yttre underhåll	1 220 817	1 226 502
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 272 717	1 278 402
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	853 513	924 458
Årets resultat	-139 688	-76 630
<i>Summa fritt eget kapital</i>	713 825	847 828
Summa eget kapital	1 986 542	2 126 230
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 141 492 444	3 364 896
<i>Summa långfristiga skulder</i>	1 492 444	3 364 896
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 783 519	1 111 327
Medlemmarnas inre fond	Not 1531 713	31 713
Leverantörsskulder	216 808	47 284
Aktuell skatteskuld	Not 163 529	1 022
Övriga kortfristiga skulder	Not 17414	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18233 564	269 877
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 269 547	1 461 223
Summa skulder	4 761 991	4 826 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 748 533	6 952 349

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-27 992	9 714
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	164 033	164 033
	136 041	173 747
Erhållen ränta	8 492	20 441
Erlagd ränta	-122 249	-121 800
Övriga poster	-25	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	22 260	72 388
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 820	4 766
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	137 441	17 399
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	101 880	94 553
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 260	-200 260
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-200 260	-200 260
ÅRETS KASSAFLÖDE	-98 380	-105 707
Likvida medel vid årets början	1 045 709	1 151 416
Likvida medel vid årets slut	947 329	1 045 709
	-98 380	-105 707

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 325 112	1 299 096
Hysesintäkt lokaler	56 976	55 860
Hysesintäkt garage och bilplatser	38 250	34 320
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 058	573
Övriga primära intäkter och ersättningar	1	49
	1 422 397	1 389 898
I Årsavgift ingår värme, el, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-160 579	-57 372
El	-61 596	-56 923
Uppvärmning	-216 840	-187 521
Vatten	-80 717	-83 254
Renhållning	-34 157	-36 012
TV, bredband, iptelefoni	-57 196	-57 136
Obligatoriska besiktningar	0	-70 309
Serviceavtal	-39 833	-90 506
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-249 077	-134 047
Försäkringar	-21 145	-20 921
Fastighetsskatt	-39 476	-32 070
Övriga driftskostnader	-3 570	-13 151
	-964 185	-839 221
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-113 685	-103 000
	-113 685	-103 000
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-13 890	-14 162
Övriga förvaltningskostnader	-72 675	-70 286
Kostnader överlåtelse och panter	-2 058	-573
Föreningsverksamhet	0	-931
Kontorsutrustning och -material	-257	-186
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-220	0
Konsulter	-4 588	-40 556
Förbrukningsinventarier	-1 200	-5 329
Medlemsavgifter HSB	-15 121	-14 740
Stämma och styrelse	-2 920	-2 055
	-112 928	-148 818

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-54 600	-65 800
Löner för anställda	-1 403	0
Vicevärdsarvode	-10 000	0
Övriga arvoden	-1 800	-23 400
Övriga personalkostnader	-172	0
Revisionsarvode	-4 000	-6 000
Sociala avgifter	-23 583	-29 912
	-95 558	-125 112
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-145 434	-145 434
Markanläggningar	-18 599	-18 599
	-164 033	-164 033
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgift	-25	0
	-25	0

2025-12-31 2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 901 525	8 901 525
Ingående anskaffningsvärde mark	40 600	40 600
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	365 524	365 524
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 307 649	9 307 649

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 281 283	-3 135 849
Årets avskrivningar byggnader	-145 434	-145 434
Ingående avskrivningar markanläggningar	-179 672	-161 073
Årets avskrivningar markanläggningar	-18 599	-18 599
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 624 988	-3 460 955

Utgående redovisat värde	5 682 661	5 846 694
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	5 474 808	5 620 242
Redovisade värden mark	40 600	40 600
Redovisade värden markanläggningar	167 253	185 852

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	9 400 000	2 822 000	12 222 000	10 690 000
Lokaler	1960	143 000	0	143 000	138 000
		9 543 000	2 822 000	12 365 000	10 828 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 240 000	5 240 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	5 240 000	5 240 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	6 380	6 308
	6 380	6 308

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	21 184	21 145
Förutbetald kabel-TV och bredband	14 423	14 299
Förutbetald fastighetsskötsel	55 394	0
Upplupna ränteintäkter	1 173	397
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 175	15 984
	110 349	51 825

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-01-15	200 000	0
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-03-15	200 000	300 000
			400 000	300 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,40%	2026-04-30	1 500 000	0
Stadshypotek AB		1,36%	2026-09-30	294 948	35 004
Stadshypotek AB		4,34%	2027-09-30	294 948	35 004
Stadshypotek AB		4,54%	2028-10-30	1 275 000	42 500
Stadshypotek AB		2,95%	2026-01-30	217 463	80 000
Stadshypotek AB		2,73%	2026-06-01	693 604	7 752
				4 275 963	200 260

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 1 492 444

Nästa års amortering av långfristig skuld 77 504

Lån som ska konverteras inom ett år 2 706 015

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 2 783 519

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,83%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 621 040

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 454 663

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2025-12-31	2024-12-31
Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	31 713 31 713	31 713 31 713
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	3 526	1 020
Slutskatteskuld föregående år	3 3 529	2 1 022
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	202	0
Arbetsgivaravgifter	212 414	0 0



	2025-12-31	2024-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	47 400	56 200
Upplupna sociala avgifter	14 893	17 658
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 063	31 432
Upplupna räntekostnader	12 195	13 504
Upplupen revision	13 776	13 261
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	1 638
Förutbetalda årsavgifter och hyror	108 937	104 084
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 300	32 100
	233 564	269 877

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-18 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anton Ahl	Dean Sparrewath Nielsen	Mathias Henningsson
Pia Stråhlin	Sadat Hussain Qasimi	

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

Babic Njegoslav	Afrodita Cristea
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Beväringen i Alvesta, org.nr. 729500-1619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Beväringen i Alvesta för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Beväringen i Alvesta 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.

Alvesta

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Babic Njegoslav
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Dean Sparrewath Nielsen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:11:41



Anton Ahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:12:08



Mathias Henningsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:11:59



Pia Stråhlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 19:23:00



Sadat Hussain Qasimi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 23:10:32



Njegoslav Babic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 23:35:06



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 13:24:40



Revisionsberättelse 2025

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

Njegoslav Babic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 23:43:17



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 13:23:33



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.