



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Håven i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Håven i Värnamo med säte i Värnamo org.nr. 769618-2331 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Värnamo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Håven 12	2008-01-28	2010

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
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 012
2	lokaler (hyresrätt)	157
29	garageplatser	565
22	p-platser	0
Totalt 103 objekt		5 734

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 3 st 2 rok, 10 st 3 rok, 28 st 4 rok, 8 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Källman	Ordförande	2011-09-01	
Jonny Johansson	Ledamot	2024-09-24	
Göran Clewåker	Ledamot	2023-06-28	
Ewa Alteborg	Ledamot	2025-08-28	
Eva Johansson	Ledamot	2011-09-01	2025-06-30
Annelie Hallberg	Ledamot	2022-08-19	
Charlotta Johansson	Ledamot	2022-08-19	2025-08-28
Anna Johansson	Ledamot, utsedd av HSB MG	2022-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöter Jonny Johansson och Annelie Hallberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonny Johansson, Eva Johansson, Annelie Hallberg, Håkan Källman och Charlotta Johansson.

Revisorer har varit: Eva Bengtsson med Ingbritt Rundblad som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Nordangård (sammankallande) och Bengt Blom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-28.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Iordningställande av allaktivitetslokal med tillhörande bastu
2018	Installation av låsterminal till soprum
2019	OVK-besiktning
2022	Installation av solpaneler
2022	Renovering av trädgård
2023	Installation av laddstolpar för elbilsladdning

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

Årtal	Åtgärd
2025	Uppgradering till LED-belysning i entréer
2025	Service och OVK-besiktning av ventilationssystem
2025	Ny tvättmaskin i gemensamhetstvättstuga
2025	Hjärtstartare installerad
2026	Översyn och justering plattgångar i trädgård
2026	Montering av fågelskydd på solpaneler
2026	Uppgradering av belysning i källare

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

Styrelsen bjöd in medlemmarna till informationsmöte och glöggmingel 2025-12-16.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	277	292	285	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 602	6 279	6 342	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 409	6 475	6 541	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	9	0	0
Energikostnad, kr/kvm	148	147	133	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	740	723	702	690	680
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	91	89	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 274	3 980	3 963	3 853	3 729
Resultat efter finansiella poster, tkr	-743	-733	-680	-646	-678
Soliditet, %	70	0	0	0	0

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter och ett stort underhållsarbete. Årets resultat före avskrivning är 1 143 744 kr. Föreningen har ett positivt kassaflöde och har gjort en avgiftshöjning.

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	83 459 000	0	0	83 459 000
Underhållsfond, kr	3 833 812	0	79 208	3 913 020
S:a bundet eget kapital, kr	87 292 812	0	79 208	87 372 020
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 903 645	-733 081	-79 208	-11 715 935
Årets resultat, kr	-733 081	733 081	-742 785	-742 785
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 636 726	0	-821 993	-12 458 720
S:a eget kapital, kr	75 656 086	0	-742 785	74 913 300

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 420 792 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	-11 636 727
Årets resultat, kr	-742 785
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	420 792
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 458 720

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 458 720

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	4 274 236	3 979 688
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 274 236	3 979 688
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 700 819	-1 541 130
Underhåll enligt plan	Not 4	-420 792	-230 332
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 357	-122 689
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-57 735	-85 567
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 910 220	-2 012 545
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 267 923	-3 992 263
RÖRELSERESULTAT		6 313	-12 575
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		59 686	79 979
Räntekostnader och liknande resultatposter		-808 523	-800 485
Övriga finansiella poster		-260	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-749 098	-720 507
ÅRETS RESULTAT		-742 785	-733 081

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	102 980 320	104 876 290
Inventarier och installationer	Not 9	104 374	0
Summa materiella anläggningstillgångar		103 084 694	104 876 290
Finansiella anläggningstillgångar			
Medlemsandel i HSB		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		103 085 194	104 876 790
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 371 836	1 390 228
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	12 031	11 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	127 011	155 632
Summa kortfristiga fordringar		1 510 878	1 557 603
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 580 000	1 980 000
Summa kortfristiga placeringar		2 580 000	1 980 000
Kassa och bank			
Swedbank		614 546	441 399
Summa omsättningstillgångar		4 705 424	3 979 002
SUMMA TILLGÅNGAR		107 790 618	108 855 792



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 459 000	83 459 000
Fond för yttre underhåll		3 913 020	3 833 812
<i>Summa bundet eget kapital</i>		87 372 020	87 292 812
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-11 715 935	-10 903 645
Årets resultat		-742 785	-733 081
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-12 458 719	-11 636 727
Summa eget kapital		74 913 301	75 656 085
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	20 057 779	12 732 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		20 057 779	12 732 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	12 066 250	19 722 029
Leverantörsskulder		127 219	151 995
Aktuell skatteskuld		17 639	8 099
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	40 095	28 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	568 335	557 455
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		12 819 538	20 467 706
Summa skulder		32 877 317	33 199 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 790 618	108 855 792

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	6 313	-12 575
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 910 220	2 012 545
	1 916 533	1 999 970
Erhållen ränta	36 183	79 979
Erlagd ränta	-808 523	-775 315
Övriga poster	-260	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 143 932	1 304 634
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	51 836	274 320
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	7 611	-169 978
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 203 379	1 408 976
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	-118 624	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-118 624	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-330 000	-330 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-330 000	-330 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	754 755	1 078 976
Likvida medel vid årets början	3 811 627	2 732 651
Likvida medel vid årets slut	4 566 382	3 811 627
	754 755	1 078 976

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:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Övrig kommentar

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 706 644	3 598 848
Årsavgift el	1 200	0
Hysesintäkt lokaler	96 144	94 656
Hysesintäkt garage och bilplatser	224 099	229 100
Konsumtionsavgift el	45 397	22 819
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 920	9 097
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 245	6 567
Övriga primära intäkter och ersättningar	186 587	18 601
	4 274 236	3 979 688

I Årsavgift ingår värme, vatten, tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-183 632	-143 917
El	-191 277	-170 272
Uppvärmning	-396 017	-355 644
Vatten	-262 276	-234 601
Renhållning	-69 523	-73 584
Bevakningskostnader	-8 295	-1 343
TV, bredband, iptelefoni	-53 850	-52 268
Förvaltningskostnader	-365 170	-350 368
Försäkringar	-60 150	-55 418
Fastighetsskatt	-97 840	-88 300
Övriga driftskostnader	-12 788	-15 415
	-1 700 819	-1 541 130

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-93 286	-5 970
Underhåll övrigt	-327 506	-224 362
	-420 792	-230 332

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-29 475	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-89 896	-85 759
Kostnader överlåtelse och panter	-8 487	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 535	-3 305
Förbrukningsinventarier	-11 914	0
Medlemsavgifter HSB	-26 251	-20 500
Stämma och styrelse	-9 800	0
	-178 357	-122 689

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Arvode till styrelsen	-22 775	-28 650
Vicevärdsarvode	-21 000	-17 200
Övriga arvoden	-1 470	-1 432
Övriga personalkostnader	0	-26 037
Revisionsarvode	-4 410	-4 297
Sociala avgifter	-8 080	-7 951
	-57 735	-85 567

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 895 970	-2 012 545
Installationer och inventarier	-14 250	0
	-1 910 220	-2 012 545

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2129

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

121 739 352

121 739 352

Ingående anskaffningsvärde mark

5 000 000

5 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**126 739 352****126 739 352****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-21 863 062

-19 850 517

Årets avskrivningar byggnader

-1 895 970

-2 012 545

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-23 759 032****-21 863 062****Utgående redovisat värde****102 980 320****104 876 290**

Redovisade värden byggnader

97 980 320

99 876 290

Redovisade värden mark

5 000 000

5 000 000

Fastighetsbeteckning: Häven 12**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

2010

72 000 000

12 200 000

84 200 000

71 509 000

Lokaler

2010

993 000

171 000

1 164 000

12 371 000

72 993 000**12 371 000****85 364 000****83 880 000****Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

41 072 000

41 072 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**41 072 000****41 072 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

17 500

17 500

Årets investeringar

118 624

0

Utgående anskaffningsvärden

136 124

17 500

Ingående avskrivningar

-17 500

-17 500

Årets avskrivningar

-14 250

0

Utgående avskrivningar

-31 750

-17 500

Utgående redovisat värde**104 374****0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

12 031

11 743

12 031**11 743**

2025-12-31

2024-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	23 503	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 508	155 632
	127 011	155 632

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,90%	2026-01-04	900 000	0
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-02-25	300 000	0
Placering HSB 6 mån	2,35%	2026-03-04	600 000	0
Placering HSB 6 mån	2,20%	2026-05-25	300 000	0
Placering HSB 12 mån	2,50%	2026-02-04	480 000	0
Placering HSB			0	1 980 000
			2 580 000	1 980 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	4,04%	2026-04-30	12 006 250	300 000
SBAB (SCBC)	1,33%	2030-05-09	6 572 000	0
SBAB (SCBC)	2,72%	2032-11-22	7 385 779	60 000
SBAB (SCBC)	3,69%	2027-09-10	1 160 000	0
SBAB (SCBC)	1,20%	2027-05-10	5 000 000	0
			32 124 029	360 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 057 779**

Nästa års amortering av långfristig skuld 60 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 12 006 250
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **12 066 250**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,90%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 440 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 30 324 029
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	10 625	2 373
Personalens källskatt	14 893	16 611
Arbetsgivaravgifter	8 079	9 145
Övriga kortfristiga skulder	6 498	0
	40 095	28 129

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	147 419	147 607
Förutbetalda årsavgifter och hyror	328 821	333 339
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92 095	76 509
	568 335	557 455

2025-12-31

2024-12-31

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-21
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Värnamo

Anna Johansson	Annelie Hallberg	Ewa Alteborg
Håkan Källman	Göran Clewåker	Jonny Johansson

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

Eva Bengtsson	Malin Johannesson
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Håven i Värnamo, org.nr. 769618-2331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Håven i Värnamo 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 Håven i Värnamo 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.

Värnamo

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Bengtsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Håven i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576105627**

Håkan Källman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:30:57



Ewa Alteborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 09:43:34



Anna Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:06:18



Jan Göran Gösta Clewåker

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:59:36



Jonny Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:09:49



Annelie Hallberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 07:28:10



Eva Bengtsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 17:42:43



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 11:08:46



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Håven i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576805759**

Eva Bengtsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 12:21:53



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 11:08:29



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.