







Årsredovisning 2025

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ARRENDATORN I FALKENBERG

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ARRENDATORNI FALKENBERG med säte i Falkenberg org.nr. 749000-0572 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Falkenberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lantarbetaren 1		1963 & 1964
Lantbrukaren 4		1963
Rättaren 4		1963
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 522
41	förråd	45
31	garageplatser	417
Totalt 120 objekt		**3 984**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 12 st 2 rok, 28 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven-Olof Arnesson	Ordförande	2003-01-01
Lars-Göran Bengtsson	Ledamot	2025-06-04
Jonas Svensson	HSB Ledamot	2023-12-31
Erika Frost	Ledamot	2011-05-16
Marie Gustafsson	Ledamot	2022-05-22
Jacob Davidsson	Ledamot	2020-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven-Olof Arnesson (ordförande), Marie Gustafsson (vice ordförande), Madelene Sollenius (avgick 2025-06-04).

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven-Olof Arnesson, Lars-Göran Bengtsson, Erika Frost, Marie Gustafsson och Madeleine Sollenius.

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

Valberedning har varit: Ann-Charlotte Bengtsson (sammankallande) samt Ulla Lindén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02 På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2025-07-16.

Reparationer har utförts i normal omfattning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Nya entrépartier
2013	Ny kulvert
2012	Nya säkerhetsdörrar
2011-16	Byte till ny belysning i hela fastigheten, LED.
2016	Nytt material till torpargrunden för ett bättre klimat samt nya garage och cykelförråd
2017	Ny värmekulvert, brandsyn av garage samt radonmätning i fastigheten
2019	Rörinfodring
2020	Byte elcentral
2020-23	Byte papptak
2025	Byte belysning armatur i samtliga trappuppgångar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste året:
Renovering av två stycken förrådsdörrar jämte entré samt byte av två dörrar till cykelförråd.
Renovering av balkongsidor.

Årtal	Åtgärd
2026	Renovering tvättstuga 1 samt ny tvätt och tork tvättstuga 2
2026	Byte samtliga låscylindrar

Styrelsen uppdaterar årlingen underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 4 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	222	191	197	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 438	2 481	2 523	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 758	2 806	2 854	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	217	186	172	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	846	806	768	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	781	738	706	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 112	2 942	2 813	2 702	2 691
Resultat efter finansiella poster, tkr	227	111	169	401	519
Soliditet, %	24	23	21	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.

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.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	422 665	0	0	422 665
Underhållsfond, kr	392 808	0	-132 870	259 938
S:a bundet eget kapital, kr	**815 473**	**0**	**-132 870**	**682 603**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 175 505	110 520	132 870	2 418 895
Årets resultat, kr	110 520	-110 520	226 630	226 630
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 286 025**	**0**	**359 500**	**2 645 525**
S:a eget kapital, kr	**3 101 498**	**0**	**226 630**	**3 328 128**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 105 000 kr samt ianspråktagande skett med 237 870 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	2 286 025
Årets resultat, kr	226 630
Reservation till underhållsfond, kr	-105 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	237 870
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 645 525**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**2 645 525**

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	3 112 212	2 942 176
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**3 112 212**	**2 942 176**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 700 190	-1 580 144
Underhåll enligt plan	Not 4	-237 870	-211 590
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 960	-178 036
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-119 770	-110 242
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-420 775	-437 507
Övriga rörelsekostnader	Not 8	89 714	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-2 614 851**	**-2 517 519**
RÖRELSERESULTAT		**497 361**	**424 657**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 846	20 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 577	-335 082
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-270 731**	**-314 137**
ÅRETS RESULTAT		**226 630**	**110 520**

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	226 630	110 520
Reservering till fond för yttre underhåll	-105 000	-101 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	237 870	211 590
Överföring till balanserat resultat	**359 500**	**221 110**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	11 673 649	12 004 710
Summa materiella anläggningstillgångar		11 673 649	12 004 710
Summa anläggningstillgångar		**11 673 649**	**12 004 710**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		51	-1 123
Avräkningskonto HSB		1 783 034	1 468 649
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	199 096	131 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	193 783	194 166
Summa kortfristiga fordringar		2 175 963	1 793 074
Summa omsättningstillgångar		**2 175 963**	**1 793 074**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 849 612**	**13 797 784**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		422 665	422 665
Fond för yttre underhåll		259 938	392 808
Summa bundet eget kapital		682 603	815 473
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 418 895	2 175 505
Årets resultat		226 630	110 520
Summa fritt eget kapital		2 645 525	2 286 025
Summa eget kapital		**3 328 128**	**3 101 498**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	7 800 794	0
Summa långfristiga skulder		7 800 794	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 913 108	9 882 698
Medlemmarnas inre fond	Not 13	171 955	179 437
Leverantörsskulder		181 894	204 742
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	51 046	47 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	402 688	381 987
Summa kortfristiga skulder		2 720 691	10 696 287
Summa skulder		**10 521 485**	**10 696 287**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 849 612**	**13 797 784**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	226 630	110 520
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	420 775	437 507
Utrangering	-89 714	0
	557 691	548 027
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 504	213 160
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-6 006	-93 747
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**483 181**	**667 440**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-168 796	-168 796
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-168 796**	**-168 796**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**314 385**	**498 644**
Likvida medel vid årets början	1 468 649	970 005
Likvida medel vid årets slut	1 783 034	1 468 649
	314 385	**498 644**

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.

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets redovisningsposter.

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

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.

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	2 980 176	2 838 576
	Hyresintäkt lokaler	25 621	0
	Hyresintäkt garage och bilplatser	74 200	63 360
	Hyresintäkt övrigt	1 280	26 952
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 346
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	4 704	7 403
	Övriga primära intäkter och ersättningar	26 231	2 539
		3 112 212	**2 942 176**

I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-43 904	-76 094
	El	-69 335	-61 600
	Uppvärmning	-559 178	-482 863
	Vatten	-236 082	-195 991
	Renhållning	-68 170	-53 075
	Bevakningskostnader	-8 993	-8 400
	TV, bredband, iptelefoni	-138 183	-155 916
	Förvaltningskostnader	-402 470	-387 431
	Försäkringar	-55 757	-48 427
	Fastighetsskatt	-93 742	-91 060
	Övriga driftskostnader	-24 376	-19 286
		-1 700 190	**-1 580 144**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll bostäder	-9 353	0
	Underhåll installationer	-135 288	0
	Underhåll mark och utemiljö	-39 750	0
	Underhåll övrigt	-53 480	-211 590
		-237 870	**-211 590**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-13 625	-15 125
	Övriga förvaltningskostnader	-149 914	-143 011
	Konsulter	-5 400	0
	Förbrukningsinventarier	-31 500	0
	Medlemsavgifter HSB	-25 521	-19 900
		-225 960	**-178 036**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda 0		
	Arvode till styrelsen	-72 260	-75 427
	Löner för anställda	-19 416	0
	Övriga arvoden	-3 500	-14 310
	Revisionsarvode	-3 000	0
	Sociala avgifter	-21 594	-20 505
		-119 770	**-110 242**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-420 775	-437 507
		-420 775	**-437 507**
Not 8	**ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER**		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	89 714	0
		89 714	**0**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 599 316	20 599 316
Utrangering tak 2023	-237 940	0
Ingående anskaffningsvärde mark	232 125	232 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 593 501**	**20 831 441**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-8 826 731	-8 389 224
Utrangering tak 2023	232 870	0
Årets avskrivningar byggnader	-420 775	-437 507
Korrigeringar tidigare utrangeringar	94 784	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-8 919 852**	**-8 826 731**
Utgående redovisat värde	**11 673 649**	**12 004 710**
Redovisade värden byggnader	11 441 524	11 772 585
Redovisade värden mark	232 125	232 125

Fastighetsbeteckning: Lantarbetaren 1, Lantbrukaren 4 & Rättaren 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		38 000 000	12 800 000	50 800 000	51 400 000
Lokaler		241 000	810 000	1 051 000	1 282 000
		38 241 000	**13 610 000**	**51 851 000**	**52 682 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 762 000	10 762 000
Summa ställda säkerheter	**10 762 000**	**10 762 000**

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	146 241	75 845
Övrig skattefordran	52 855	55 537
	199 096	**131 382**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193 783	194 166
	193 783	**194 166**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,96%	2027-03-01	2 350 794	100 000
Stadshypotek AB	2,89%	2028-10-30	5 610 000	60 000
Stadshypotek AB	2,60%	2026-03-30	1 753 108	8 796
			9 713 902	**168 796**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**7 800 794**
Nästa års amortering av långfristig skuld	160 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 753 108
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**1 913 108**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,82%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	675 184
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 869 922
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 13	**MEDLEMMARNAS INRE FOND**		
	Ingående värde	179 437	183 924
	Uttag	-7 482	-4 487
		171 955	**179 437**
Not 14	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**		
	Personalens källskatt	29 452	26 918
	Arbetsgivaravgifter	21 594	20 505
		51 046	**47 423**
Not 15	**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**		
	Upplupna räntekostnader	44 031	60 583
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	261 972	231 931
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 685	89 473
		402 688	**381 987**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen Falkenberg 2026-04-08.
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Erika Frost

Jacob Davidsson

Jonas Svensson

Lars-Göran Bengtsson

Marie Gustafsson

Sven-Olof Arnesson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Birgitta Zerne

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
Eric Torbjörnsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Arrendatorn i Falkenberg, org.nr. 749000-0572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Arrendatorn i Falkenberg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Arrendatorn i Falkenberg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Zerne
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ARRENDATORN I FALKENBERG signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sven-Olof Arnesson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 08:53:36

Marie Gustafsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:57:41

Erika Frost
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:53:11

Jacob Davidsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 08:08:20

Jonas Svensson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:38:37

Lars-Göran Bengtsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 09:22:00

Birgitta Zerne
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:31:36

Eric Torbjörnsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:53:58

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ARRENDATORN I FALKENBERG signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Birgitta Zerne
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:36:20

Eric Torbjörnsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:53:27

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.