



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Åkaren i Borgholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Åkaren i Borgholm med säte i Borgholm org.nr. 732000-0230 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borgholm kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Åkaren 23 |               | 1954                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2                | lokaler (hyresrätt)                   | 208                      |
| 16               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 983                      |
| 13               | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 31 objekt |                                       | 1 191                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 5 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll                         | Fr.o.m.    |
|-------------------|------------------------------|------------|
| Mikael Packalen   | Ordförande                   | 2024-01-01 |
| Carina Johansson  | Ledamot                      | 2024-01-01 |
| Nathalie Åhlund   | Ledamot utsedd av HSB Sydost | 2024-01-01 |
| Valdas Galiauskas | Ledamot                      | 2024-01-01 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Packalen.



Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carina Johansson, Valdas Galiauskas och Mikael Packalen.

Revisorer har varit: Barbro Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Christoffer Turfors, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4,9%.

En förändring av årsavgiften med +4,8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-20.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Åtgärd                                                                                                             |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1991      | Nytt tegeltak                                                                                                      |
| 1992      | Renovering av balkonger                                                                                            |
| 1995      | Fasadrenovering                                                                                                    |
| 2000      | Nya elinstallationer i uthyrningslokalen                                                                           |
| 2001      | Byte av vatten- och avloppsstammar i uppgång 52                                                                    |
| 2002      | Målning av väggar och tak, lackering lägenhetsdörrar och ledstänger i trapphusen                                   |
| 2003      | Brandvarnare i samtliga lägenheter och lokaler Ny asfaltbeläggning av parkeringsområdet Nytt wc/duschrum i källare |
| 2003-2004 | Stambyte och badrumsrenovering                                                                                     |
| 2004      | Nya elskåp samt jordfelsbrytare i samtliga lägenheter och lokaler                                                  |
| 2009      | Nya entrédörrar med kodlås                                                                                         |
| 2012      | Byte av fönster och balkongdörrar samt fasadskivor under fönster Nya fastighetsboxar                               |
| 2018      | Energideklaration                                                                                                  |
| 2019      | OVK-besiktning                                                                                                     |
| 2020      | Renovering av tvättstuga och installation av ny torktumlare                                                        |
| 2021      | 2 st nya tvättmaskiner                                                                                             |
| 2021      | Brandredskap i trapphus och källarplan                                                                             |
| 2021      | Radonmätning                                                                                                       |

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

| Årtal | Åtgärd                            |
|-------|-----------------------------------|
| 2025  | Målning av källare inklusive golv |
| 2025  | Dörrar                            |
| 2027  | Byte av elledningar               |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024 | 2023 | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|------|------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 131  | 156  | 166   | 92    | 114   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 718  | 777  | 837   | 897   | 956   |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 870  | 942  | 1 014 | 1 086 | 1 158 |
| Räntekänslighet, %                     | 1    | 1    | 1     | 2     | 2     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 236  | 215  | 204   | 217   | 196   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 805  | 767  | 724   | 700   | 694   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 89   | 88   | 88    | 86    | 87    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 746  | 719  | 676   | 652   | 660   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 889  | 851  | 805   | 777   | 782   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 103  | 67   | 144   | -100  | -127  |
| Soliditet, %                           | 59   | 56   | 54    | 50    | 48    |

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



## 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 | 643 294        |
| Årets resultat, kr                                  | 102 571        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -67 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0              |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>678 865</b> |

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

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0             |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>678 865</b> |

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

RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2024-01-01<br>2024-12-31  | 2023-01-01<br>2023-12-31  |
|------------------------------------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                           |                           |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 889 064                   | 851 453                   |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 0                         | 4 766                     |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>889 064</strong>  | <strong>856 219</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                           |                           |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -529 673                  | -481 522                  |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | 0                         | -65 813                   |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -142 835                  | -115 478                  |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -26 153                   | -39 504                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -53 252                   | -53 252                   |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-751 912</strong> | <strong>-755 568</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>137 151</strong>  | <strong>100 651</strong>  |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 22                        | 4 276                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -34 602                   | -37 760                   |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-34 580</strong>  | <strong>-33 484</strong>  |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>102 571</strong>  | <strong>67 167</strong>   |



BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 9  | 1 782 201  | 1 835 453  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 1 782 201  | 1 835 453  |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 10 | 500        | 500        |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 500        | 500        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 1 782 701  | 1 835 953  |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 120        | 0          |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 1 060 868  | 967 056    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 717        | 703        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 30 783     | 29 786     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 092 488  | 997 545    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 1 092 488  | 997 545    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 2 875 189  | 2 833 498  |

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

25 780

25 780

Fond för yttre underhåll

993 563

926 563

*Summa bundet eget kapital*

1 019 343

952 343

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

576 294

576 127

Årets resultat

102 571

67 167

*Summa fritt eget kapital*

678 865

643 294

**Summa eget kapital****1 698 208****1 595 637**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

743 750

60 000

*Summa långfristiga skulder*

743 750

60 000

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

111 000

865 750

Medlemmarnas inre fond

Not 14

138 811

125 816

Leverantörsskulder

59 062

67 590

Aktuell skatteskuld

Not 15

3 053

3 268

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

121 305

115 438

*Summa kortfristiga skulder*

433 231

1 177 862

**Summa skulder****1 176 981****1 237 862****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****2 875 189****2 833 498**

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                             | 137 151                  | 100 651                  |
| <strong>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</strong>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                               | 53 252                   | 53 252                   |
| Övriga poster                                                                               | 0                        | 0                        |
|                                                                                             | 190 403                  | 153 903                  |
| Erhållen ränta                                                                              | 22                       | 4 599                    |
| Erlagd ränta                                                                                | -34 701                  | -38 856                  |
| Betald inkomstskatt                                                                         | 0                        | 0                        |
| Övriga poster                                                                               | 0                        | 0                        |
| <strong>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</strong> | 155 724                  | 119 646                  |
| <strong>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</strong>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                           | -1 130                   | 141                      |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut            | 10 218                   | 2 231                    |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                         | <strong>164 812</strong> | <strong>122 017</strong> |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                                 | 0                        | 0                        |
| Investeringar i maskiner/inventarier                                                        | 0                        | 0                        |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar                            | 0                        | 0                        |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                     | <strong>0</strong>       | <strong>0</strong>       |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                                    | -71 000                  | -71 000                  |
| Inbetalda insatser                                                                          | 0                        | 0                        |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                    | <strong>-71 000</strong> | <strong>-71 000</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                           | <strong>93 812</strong>  | <strong>51 017</strong>  |
| Likvida medel vid årets början                                                              | 967 056                  | 916 039                  |
| Likvida medel vid årets slut                                                                | 1 060 868                | 967 056                  |
|                                                                                             | <strong>93 812</strong>  | <strong>51 017</strong>  |

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  
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.

|                                                  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                     |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                             | 791 388                  | 754 404                  |
| Hysesintäkt lokaler                              | 100 320                  | 100 320                  |
| Hysesintäkt garage och bilplatser                | 7 800                    | 8 640                    |
| Hysesintäkt övrigt                               | 600                      | 600                      |
| Avsatt till inre fond                            | -12 996                  | -12 996                  |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning          | 2 006                    | 483                      |
| Övriga primära intäkter och ersättningar         | -55                      | 2                        |
|                                                  | <b>889 064</b>           | <b>851 453</b>           |
| <b>I årsavgiften ingår värme, vatten och tv.</b> |                          |                          |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>              |                          |                          |
| Bidrag                                           | 0                        | 4 766                    |
|                                                  | <b>0</b>                 | <b>4 766</b>             |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                     |                          |                          |
| Reparationer                                     | -15 863                  | -16 670                  |
| El                                               | -19 003                  | -23 681                  |
| Uppvärmning                                      | -198 034                 | -174 276                 |
| Vatten                                           | -63 850                  | -58 644                  |
| Renhållning                                      | -11 983                  | -12 368                  |
| TV, bredband, iptelefoni                         | -14 711                  | -13 495                  |
| Förvaltningskostnader                            | -159 737                 | -131 559                 |
| Försäkringar                                     | -14 682                  | -15 110                  |
| Fastighetsskatt                                  | -30 651                  | -30 614                  |
| Övriga driftskostnader                           | -1 159                   | -5 105                   |
|                                                  | <b>-529 673</b>          | <b>-481 522</b>          |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>               |                          |                          |
| Underhåll installationer                         | 0                        | -65 813                  |
|                                                  | <b>0</b>                 | <b>-65 813</b>           |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>            |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                          | -13 875                  | -11 125                  |
| Övriga förvaltningskostnader                     | -114 554                 | -87 944                  |
| Kostnader överlåtelse och panter                 | -2 006                   | 0                        |
| Föreningsverksamhet                              | 0                        | -576                     |
| Medlemsavgifter HSB                              | -12 400                  | -11 356                  |
| Stämma och styrelse                              | 0                        | -4 477                   |
|                                                  | <b>-142 835</b>          | <b>-115 478</b>          |
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>       |                          |                          |
| Medelantal anställda                             | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen                            | -17 900                  | -15 150                  |
| Vicevärdsarvode                                  | 0                        | -16 667                  |
| Övriga personalkostnader                         | 0                        | -1 008                   |
| Revisionsarvode                                  | -2 000                   | -2 000                   |
| Sociala avgifter                                 | -6 253                   | -4 679                   |
|                                                  | <b>-26 153</b>           | <b>-39 504</b>           |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                       |                          |                          |
| Byggnader                                        | -53 252                  | -53 252                  |
|                                                  | <b>-53 252</b>           | <b>-53 252</b>           |

2024-12-31

2023-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073

**Accumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

3 739 509

3 739 509

Ingående anskaffningsvärde mark

14 000

14 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****3 753 509****3 753 509****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 918 056

-1 864 804

Årets avskrivningar byggnader

-53 252

-53 252

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-1 971 308****-1 918 056****Utgående redovisat värde****1 782 201****1 835 453**

Redovisade värden byggnader

1 768 201

1 821 453

Redovisade värden mark

14 000

14 000

**Fastighetsbeteckning:** Åkaren 23**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1954

6 400 000

2 087 000

8 487 000

8 487 000

Lokaler

1954

360 000

159 000

519 000

519 000

**6 760 000****2 246 000****9 006 000****9 006 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

1 856 000

1 856 000

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter****1 856 000****1 856 000****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

**500****500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

717

703

**717****703****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

16 933

16 318

Förutbetalad kabel-TV och bredband

1 129

1 068

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 721

12 400

**30 783****29 786**

2024-12-31

2023-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut                                                             | Räntesats | Konv.datum | Belopp         | Nästa års<br>amortering |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|----------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB                                                          | 2,98%     | 2027-12-01 | 794 750        | 51 000                  |
| Stadshypotek AB                                                          | 1,14%     | 2025-10-30 | 60 000         | 20 000                  |
|                                                                          |           |            | <b>854 750</b> | <b>71 000</b>           |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |           |            |                | <b>743 750</b>          |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |           |            |                | 51 000                  |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |           |            |                | 60 000                  |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |           |            |                | <b>111 000</b>          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |           |            |                | 2,85%                   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |           |            |                | 284 000                 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |           |            |                | 499 750                 |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år              |           |            |                | 0                       |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       |           |            |                | Nej                     |

**Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 125 816        | 122 820        |
| Avsättning     | 12 996         | 12 996         |
| Uttag          | 0              | -10 000        |
|                | <b>138 811</b> | <b>125 816</b> |

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld   | 2 271        | 3 268        |
| Slutskatteskuld föregående år | 782          | 0            |
|                               | <b>3 053</b> | <b>3 268</b> |

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 28 211         | 26 758         |
| Upplupna räntekostnader                 | 2 013          | 2 112          |
| Upplupen revision                       | 12 500         | 10 500         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror      | 78 581         | 76 068         |
|                                         | <b>121 305</b> | <b>115 438</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Carina Johansson

Mikael Packalen

Nathalie Åhlund

Valdas Galiauskas

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

Barbro Johansson  
Revisor vald av föreningsstämmanValon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åkaren i Borgholm, org.nr. 732000-0230

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åkaren i Borgholm för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 2024 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Åkaren i Borgholm för räkenskapsåret 20240101-20241231 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Johansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Åkaren i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL PACKALEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 18:54:11



**NATHALIE ÅHLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:27:58



**CARINA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 08:44:10



**VALDAS GALIAUSKAS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 22:48:20



**BARBRO JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:47:15



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:53:33



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Åkaren i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BARBRO JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:15:49



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:53:21



# 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 föreningsstämmans 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.