



Årsredovisning 2025

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 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
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	2025-01-01
Carina Johansson	Ledamot	2025-01-01
Nathalie Ålund	Ledamot utsedd av HSB	2025-01-01
Valdas Galiauskas	Ledamot	2025-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Johansson och Valdas Galiauskas.



Styrelsen har under året hållit 4 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 i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mikael Packalen (sammankallande) och Valdas Galiauskas, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,8%.

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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-12-12.

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
2025	Byte av samtliga källarfönster fönster och fönster i butikslokal

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

Årtal	Åtgärd
2027	Byte av elledningar

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	152	131	156	166	92
Skuldsättning, kr/kvm	658	718	777	837	897
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	797	870	942	1 014	1 086
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	250	236	215	204	217
Årsavgifter, kr/kvm	844	805	767	724	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	88	88	86
Totala intäkter, kr/kvm	784	746	719	676	652
Nettoomsättning, tkr	933	889	851	805	777
Resultat efter finansiella poster, tkr	125	103	67	144	-100
Soliditet, %	61	59	56	54	50

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, vatten och tv. El ingår inte 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

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	25 780	0	0	25 780
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	993 563	0	56 000	1 049 563
S:a bundet eget kapital, kr	1 019 343	0	56 000	1 075 343
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	576 294	102 571	-56 000	622 865
Årets resultat, kr	102 571	-102 571	124 525	124 525
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	678 865	0	68 525	747 390
S:a eget kapital, kr	1 698 208	0	124 525	1 822 733

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	678 865
Årets resultat, kr	124 525
Reservation till underhållsfond, kr	-56 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	747 390

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	747 390

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	933 458	889 064
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		933 458	889 064
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-551 072	-529 673
Övriga externa kostnader	Not 4	-150 455	-142 835
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-28 321	-26 153
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-56 376	-53 252
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-786 224	-751 912
RÖRELSERESULTAT		147 234	137 151
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 001	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 710	-34 602
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-22 709	-34 580
ÅRETS RESULTAT		124 525	102 571



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	1 882 075	1 782 201
Summa materiella anläggningstillgångar		1 882 075	1 782 201
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 882 575	1 782 701
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	120
Avräkningskonto HSB		1 046 305	1 060 868
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	799	717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	45 745	30 783
Summa kortfristiga fordringar		1 092 849	1 092 488
Summa omsättningstillgångar		1 092 849	1 092 488
SUMMA TILLGÅNGAR		2 975 424	2 875 189

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25 780	25 780
Fond för yttre underhåll	1 049 563	993 563
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 075 343	1 019 343
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	622 865	576 294
Årets resultat	124 525	102 571
<i>Summa fritt eget kapital</i>	747 390	678 865
Summa eget kapital	1 822 733	1 698 208
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11	692 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>		743 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		91 000
Medlemmarnas inre fond	Not 12	151 807
Leverantörsskulder		80 317
Aktuell skatteskuld	Not 13	1 878
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	13 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	121 704
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		459 942
Summa skulder	1 152 692	1 176 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 975 424	2 875 189

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	147 234	137 151
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	56 376	53 252
	203 610	190 403
Erhållen ränta	1 001	22
Erlagd ränta	-24 298	-34 701
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	180 313	155 724
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 924	-1 130
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	47 298	10 218
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	212 687	164 812
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-156 250	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-156 250	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-71 000	-71 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-71 000	-71 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-14 563	93 812
Likvida medel vid årets början	1 060 868	967 056
Likvida medel vid årets slut	1 046 305	1 060 868
	-14 563	93 812

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.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	829 308	791 388
Hysesintäkt lokaler	105 144	100 320
Hysesintäkt garage och bilplatser	8 400	7 800
Hysesintäkt övrigt	370	600
Avsatt till inre fond	-12 996	-12 996
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 234	2 006
Övriga primära intäkter och ersättningar	-2	-55
	933 458	889 064

I Årsavgift ingår värme, vatten och tv.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-23 161	-15 863
El	-21 689	-19 003
Uppvärmning	-201 032	-198 034
Vatten	-75 237	-63 850
Renhållning	-13 454	-11 983
TV, bredband, iptelefoni	-13 346	-14 711
Obligatoriska besiktningar	-15 125	0
Förvaltningskostnader	-137 136	-159 737
Försäkringar	-16 933	-14 682
Fastighetsskatt	-32 744	-30 651
Övriga driftskostnader	-1 214	-1 159
	-551 072	-529 673

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-12 750	-13 875
Övriga förvaltningskostnader	-119 799	-114 554
Kostnader överlåtelse och panter	-4 666	-2 006
Medlemsavgifter HSB	-12 721	-12 400
Stämma och styrelse	-520	0
	-150 455	-142 835

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-19 550	-17 900
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-6 771	-6 253
	-28 321	-26 153

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-56 376	-53 252
	-56 376	-53 252

2025-12-31 2024-12-31

Not 7 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
Årets investering byggnader	156 250	0
Ingående anskaffningsvärde mark	14 000	14 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 909 759	3 753 509

Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-1 971 308	-1 918 056
Årets avskrivningar byggnader	-56 376	-53 252
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 027 684	-1 971 308

Utgående redovisat värde 1 882 075 1 782 201

Redovisade värden byggnader	1 868 075	1 768 201
Redovisade värden mark	14 000	14 000

Fastighetsbeteckning: Åkaren 23

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	7 000 000	2 087 000	9 087 000	8 487 000
Lokaler	1954	357 000	159 000	516 000	519 000
		7 357 000	2 246 000	9 603 000	9 006 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	1 856 000	1 856 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	1 856 000	1 856 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	799	717
	799	717

2025-12-31 2024-12-31

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	17 439	16 318
Förutbetald kabel-TV och bredband	1 104	1 068
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 202	12 400
	45 745	29 786

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,98%	2027-12-01	743 750	51 000
Stadshypotek AB		2,91%	2026-10-30	40 000	20 000
				783 750	71 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					692 750
Nästa års amortering av långfristig skuld					51 000
Lån som ska konverteras inom ett år					40 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					91 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,98%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					284 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					428 750
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	138 811	125 816
Avsättning	12 996	12 996
Uttag	0	0
	151 807	138 811

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 878	2 271
Slutskatteskuld föregående år	0	782
	1 878	3 053

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	6 465	0
Arbetsgivaravgifter	6 771	0
	13 236	0

	2025-12-31	2024-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	28 184	28 211
Upplupna räntekostnader	1 425	2 013
Upplupen revision	13 000	12 500
Upplupen fastighetsförvaltning	3 109	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	75 985	78 581
	121 704	121 305

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-16 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Carina Johansson

.....
Mikael Packalen

.....
Nathalie Ålund

.....
Valdas Galiauskas

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

.....
Barbro Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Åkaren i Borgholm för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 Åkaren i Borgholm för räkenskapsåret 20250101-20251231 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.

Borgholm

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Johansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Åkaren i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575533041**

Mikael Packalen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:43:31



Nathalie Ålund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:55:52



Carina Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:51:10



Valdas Galiauskas

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:49:17



Barbro Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 17:26:08



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 20:28:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Åkaren i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575631665**

Barbro Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 17:27:21



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 20:28:40



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.