







Årsredovisning 2025

HSB Brf Salen i Alvesta

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Salen i Alvesta med säte i Alvesta org.nr. 716403-7660 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Alvesta kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Beväringen 18		1984 och 1985
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
3	lokaler (hyresrätt)	283
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 018
25	p-platser	0
Totalt 43 objekt		**1 301**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 3 st 2 rok, 7 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Dean Sparrewath Nielsen	Ordförande	2021-08-07	
Marketta Bretz	Ledamot	2025-06-19	
Anette Thygesen	Ledamot	2024-06-14	
Robert Andersson	HSB Ledamot	2021-10-18	
Sasa Gigic	Ledamot	2025-06-19	
Dijana Gigic	Ledamot	2023-06-20	2025-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dean Sparrewath Nielsen och Anette Thygesen.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marketta Bretz, Anette Thygesen, Robert Andersson, Sasa Gigic och Dean Sparrewath Nielsen.

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

Valberedning har varit: styrelsen valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog nio röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 den 2025-09-23, samtidigt uppdaterades föreningens underhålls - och investeringsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Uteplatsen omgjord
2015	Ommålning av trapphus
2015	Reparation av hussockel
2015	OVK
2015	Motorvärmare för parkeringsplatserna installerad
2016	Upprustning av trädgård
2017	Ny varmvattenpump samt nya termostater för samtliga element i huset
2019	OVK
2019	Energideklaration
2019	Radonmätning
2022	Taktvätt och nockband installerade
2022	Bytt frånluftsventilation till Pizzerian
2023	OVK
2023	Byte av tvättmaskin
2024	Målning av fönster (
2024-2025	Relining av fallstammar (1st under 2024 och 3st under 2025)
2025	Hussockel renoverat
2025	Ventilationsaggregat (T1/F1) byttes till nytt (T1)

Under året 2025 har hussockeln renoverats och de 3 sista av de 4 stammarna relinats. Ventilationssystemet T1/F1 byttes ut mot ett nytt, som ett första steg i en energioptimerings och effektiviseringsprocess.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte fjärrvärmecentral
2026	Installera energistyrningssystem
2026	Putsa om fasader
2026	OVK
2027	Hissrenovering

Medlemsinformation

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	337	312	240	209	228
Skuldsättning, kr/kvm	3 892	3 447	3 539	3 627	3 702
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 974	4 406	4 522	4 635	4 735
Räntekänslighet, %	5	4	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	281	274	252	223	214
Årsavgifter, kr/kvm	1 075	1 005	914	830	806
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	75	72	77	75
Totala intäkter, kr/kvm	1 080	1 042	987	839	845
Nettoomsättning, tkr	1 405	1 356	1 248	1 091	1 100
Resultat efter finansiella poster, tkr	-162	-125	69	19	-116
Soliditet, %	22	26	27	26	25

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

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

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

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

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

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

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

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på genomförda underhållsåtgärder.

Föreningens resultat efter ianspråkstagande från underhållsfond är överskott om 191 577kr.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	446 998	0	0	446 998
Underhållsfond, kr	739 201	0	-353 552	385 649
S:a bundet eget kapital, kr	**1 186 199**	**0**	**-353 552**	**832 647**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	609 888	-125 245	353 552	838 195
Årets resultat, kr	-125 245	125 245	-161 975	-161 975
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**484 643**	**0**	**191 577**	**676 220**
S:a eget kapital, kr	**1 670 842**	**0**	**-161 975**	**1 508 867**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 98 000 kr samt ianspråktagande skett med 451 552 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	484 643
Årets resultat, kr	-161 975
Reservation till underhållsfond, kr	-98 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	451 552
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**676 220**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**676 220**

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 404 548	1 355 822
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 404 548**	**1 355 822**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-567 562	-569 576
Underhåll enligt plan	Not 4	-451 552	-394 829
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 902	-144 867
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-123 012	-78 190
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-148 938	-135 926
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 434 966**	**-1 323 388**
RÖRELSERESULTAT		**-30 418**	**32 434**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 653	2 577
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 211	-160 256
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-131 557**	**-157 679**
ÅRETS RESULTAT		**-161 975**	**-125 245**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 559 510	5 318 098
Summa materiella anläggningstillgångar		5 559 510	5 318 098
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**5 560 010**	**5 318 598**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	552
Avräkningskonto HSB		1 100 411	677 344
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	122 889	48 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	43 015	37 838
Summa kortfristiga fordringar		1 266 314	764 351
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	300 000
Summa kortfristiga placeringar		0	300 000
Summa omsättningstillgångar		**1 266 314**	**1 064 351**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 826 324**	**6 382 949**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		446 998	446 998
Fond för yttre underhåll		385 649	739 201
Summa bundet eget kapital		832 647	1 186 199
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		838 195	609 888
Årets resultat		-161 975	-125 245
Summa fritt eget kapital		676 220	484 643
Summa eget kapital		**1 508 867**	**1 670 842**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 605 000	2 368 750
Summa långfristiga skulder		2 605 000	2 368 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 458 750	2 116 250
Leverantörsskulder		64 264	55 852
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 168	2 876
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 764	3 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	184 512	165 266
Summa kortfristiga skulder		2 712 457	2 343 356
Summa skulder		**5 317 457**	**4 712 106**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 826 324**	**6 382 949**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-30 418	32 434
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	148 938	135 926
	118 520	168 360
Erhållen ränta	3 867	3 905
Erlagd ränta	-134 235	-160 743
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-11 847	11 522
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-80 111	-35 798
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	26 625	-23 993
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**-65 333**	**-48 269**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-390 350	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-390 350**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	578 750	-118 750
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**578 750**	**-118 750**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**123 067**	**-167 019**
Likvida medel vid årets början	977 344	1 144 363
Likvida medel vid årets slut	1 100 411	977 344
	123 067	**-167 019**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	6 333 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	1 094 592	1 023 024
	Hyresintäkt lokaler	264 551	265 692
	Hyresintäkt garage och bilplatser	45 408	66 805
	Övriga primära intäkter och ersättningar	-3	301
		1 404 548	**1 355 822**

I Årsavgift ingår el, värme, vatten samt kabel Tv och bredband.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-45 829	-50 246
	Ventilationsrensning	-14 135	-7 234
	El	-97 274	-95 926
	Uppvärmning	-195 166	-192 070
	Vatten	-73 173	-68 232
	Renhållning	-21 111	-18 534
	TV, bredband, iptelefoni	-35 418	-34 792
	Obligatoriska besiktningar	0	-8 352
	Serviceavtal	-9 105	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-4 861	-3 648
	Förvaltningskostnader	-18 847	-36 164
	Försäkringar	-15 455	-15 198
	Fastighetsskatt	-35 860	-33 830
	Övriga driftskostnader	-1 329	-5 351
		-567 562	**-569 576**

Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll installationer	-394 361	-226 442
	Underhåll huskropp utvändigt	-57 191	-168 387
		-451 552	**-394 829**

Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-17 544	-16 317
	Övriga förvaltningskostnader	-103 718	-99 439
	Föreningsverksamhet	0	-668
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 722	0
	Konsulter	0	-10 679
	Förbrukningsinventarier	-949	0
	Medlemsavgifter HSB	-12 321	-12 010
	Stämma och styrelse	-7 647	-5 754
		-143 902	**-144 867**

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-36 950	-11 600
	Löner för anställda	-18 500	-18 525
	Vicevärdsarvode	-31 040	-25 247
	Övriga arvoden	-1 000	-1 000
	Övriga personalkostnader	-5 072	-4 897
	Revisionsarvode	-3 500	0
	Sociala avgifter	-26 200	-16 921
	Utbildning	-750	0
		-123 012	**-78 190**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-126 201	-113 189
	Markanläggningar	-22 737	-22 737
		-148 938	**-135 926**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2103	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 445 024	7 445 024
Årets investering byggnader	390 350	0
Ingående anskaffningsvärde mark	550 000	550 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	319 712	319 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 705 086**	**8 314 736**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 782 771	-2 669 582
Årets avskrivningar byggnader	-126 201	-113 189
Ingående avskrivningar markanläggningar	-213 867	-191 130
Årets avskrivningar markanläggningar	-22 737	-22 737
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-3 145 576**	**-2 996 638**
Utgående redovisat värde	**5 559 510**	**5 318 098**
Redovisade värden byggnader	4 926 402	4 662 253
Redovisade värden mark	550 000	550 000
Redovisade värden markanläggningar	83 108	105 845

Fastighetsbeteckning: Beväringen 18

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	8 000 000	2 159 000	10 159 000	9 105 000
Lokaler	1984	776 000	224 000	1 000 000	938 000
		8 776 000	**2 383 000**	**11 159 000**	**10 043 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 238 000	7 238 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**7 238 000**	**7 238 000**

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	113 216	5 075
Övriga kortfristiga fordringar	9 673	43 542
	122 889	**48 617**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	15 522	15 455
Förutbetald kabel-TV och bredband	8 876	8 848
Upplupna ränteintäkter	0	1 214
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 617	12 321
	43 015	**37 838**

			2025-12-31	2024-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-02-15	0	300 000
			0	**300 000**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,78%	2026-09-30	2 368 750	65 000
Stadshypotek AB	3,25%	2028-03-30	1 986 250	65 000
Stadshypotek AB	2,75%	2027-09-30	708 750	25 000
			5 063 750	**155 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**2 605 000**
Nästa års amortering av långfristig skuld	90 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 368 750
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**2 458 750**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,96%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	620 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 288 750
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 106	2 876
Slutskatteskuld föregående år	62	0
	3 168	**2 876**

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	816	1 305
Arbetsgivaravgifter	854	1 366
Övriga kortfristiga skulder	94	442
	1 764	**3 113**

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden	24 200	14 650
Upplupna sociala avgifter	7 604	4 603
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	35 452	34 203
Upplupna räntekostnader	183	207
Upplupen revision	17 050	15 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	100 023	96 303
	184 512	**165 266**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-09
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Dean Sparrewath Nielsen

Anette Thygesen

Marketta Bretz

Robert Andersson

Sasa Gigic

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

Martina Zampi
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Salen i Alvesta, org.nr. 716403-7660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Salen i Alvesta för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martina Zampi
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Dean Sparrewath Nielsen
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:21:18

Marketta Bretz
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:29:26

Sasa Gigic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:21:50

Robert Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:15:08

Anette Thygesen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:26:36

Martina Zampi
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 10:28:42

Afrodita Cristea
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 12:11:58

Revisionsberättelse 2025

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

Martina Zampi
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 10:29:44

Afrodita Cristea
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 12:10:45

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.