



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Niklas i Älmhult

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Niklas i Älmhult med säte i Älmhult org.nr. 729000-0814 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Höken 3 i Älmhult kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Höken 3		1964

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 348
2	lokaler (hyresrätt)	40
41	p-platser	0
Totalt 97 objekt		4 388

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann-Charlotte Hovne	Ordförande	2025-01-01
Berit Johansson	Ledamot	2025-01-01
Tonny Karlsson	Ledamot utsedd av HSB	2025-01-01
Kent Petersson	Ledamot	2025-01-01
Kennet Persson	Ledamot	2025-01-01
Linda Persson	Ledamot	2025-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kennet Persson och Linda Persson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Berit Johansson, Ann-Charlotte Hovne, Kennet Persson och Linda Persson.

Revisorer har varit Anita Persson och Laila Helmersson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Gunilla Thelin (ordförande) och Henrietta Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +9,2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-07.

Föreningen har ställt i ordning en föreningslokal som fått namnet Nickebo. Där finns övernattningsmöjligheter med två dubbelbäddar. Det har även förekommit div. aktiviteter i lokalen såsom handarbetsträffar, samtalsträffar, infomöten och "bubbelprovning".

Våra solceller har producerat 48 341kWh, varav 7 775 kWh har sålts till energibolag.

Under 2025 har föreningen bytt från Eon till Bixia när det gäller inköp och försäljning av el.

Föreningen har blivit beviljad stöd från Boverket med 200 000kr/hiss inför kommande hissbyte.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Balkongbyte
2017-2019	Stambyte
2018	Energideklaration, energivärde E
2020	Takbyte
2020	Installation av solceller
2020	Installation av bergvärme
2020	OVK (Ventilationskontroll)
2021	Installation av 12 laddboxar
2021-2022	Modernisering av hissarna
2023	Relining av dagvattenledningar i hus 7, 9 och 11
2024	Relining av dagvatten och spillvatten i markledningar.
2024	Ny energideklaration, energivärde B
2025	Iordningställande av föreningslokal med övernattningsmöjligheter.

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

Allt enligt gällande underhållsplan.

Årtal	Åtgärd
2026	Nya hissar
2026	Byte av ventiler i värmestammar och installation av avgasrenare. Injustering och flödesberäkning av radioventilerna.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	176	175	175	171	198
Skuldsättning, kr/kvm	4 846	4 962	4 644	4 774	4 889
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 869	4 985	4 687	4 796	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	175	167	160	190	155
Årsavgifter, kr/kvm	773	732	672	579	582
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	89	88	0
Totala intäkter, kr/kvm	798	761	750	658	641
Nettoomsättning, tkr	3 487	3 326	3 072	2 874	2 790
Resultat efter finansiella poster, tkr	-39	13	183	-47	102
Soliditet, %	13	13	13	13	12

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. *Nyckeltalet har inte beräknats för 2021.*

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. *Fr o m 2023 ingår intäkter för försäljning av el till medlemmar i den redovisade årsavgiften.*

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. *Nyckeltalet har inte beräknats för 2021.*

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 ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 667 780kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 176 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 9,2 % fr o m 1 januari 2026.

Styrelsen anser därmed att årets förlust INTE PÅVERKAR föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	476 225	0	0	476 225
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	707 614	0	72 102	779 716
S:a bundet eget kapital, kr	1 183 839	0	72 102	1 255 941
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 088 100	13 338	-72 102	2 029 336
Årets resultat, kr	13 338	-13 338	-38 757	-38 757
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 101 438	0	-110 859	1 990 579
S:a eget kapital, kr	3 285 277	0	-38 757	3 246 520

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 52 898 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 101 438
Årets resultat, kr	-38 757
Reservation till underhållsfond, kr	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	52 898
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 990 579

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 990 579

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 487 003	3 325 785
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 487 003	3 325 785
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 588 359	-1 514 918
Underhåll enligt plan	Not 4	-52 898	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-296 812	-274 856
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-196 234	-173 362
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-754 067	-750 872
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 888 370	-2 714 007
RÖRELSERESULTAT		598 633	611 778
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 925	731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-651 184	-599 171
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-637 259	-598 440
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-38 626	13 338
Skatt på årets resultat	Not 8	-131	0
ÅRETS RESULTAT		-38 757	13 338



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	23 790 300	24 538 615
Inventarier och installationer	Not 10	20 450	10 232
Summa materiella anläggningstillgångar		23 810 750	24 548 847
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 811 250	24 549 347
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 415 585	774 586
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 782	2 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	132 183	109 650
Summa kortfristiga fordringar		1 557 550	886 534
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	500 000
Kassa och bank			
Bank	Not 15	14 407	8 932
Summa kassa och bank		14 407	8 932
Summa omsättningstillgångar		1 571 957	1 395 466
SUMMA TILLGÅNGAR		25 383 207	25 944 813

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	476 225	476 225
Fond för yttre underhåll	779 716	707 614
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 255 941	1 183 839
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 029 336	2 088 100
Årets resultat	-38 757	13 338
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 990 579	2 101 438
Summa eget kapital	3 246 520	3 285 277
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	13 913 314
<i>Summa långfristiga skulder</i>		15 132 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		7 255 336
Medlemmarnas inre fond	Not 17	151 885
Leverantörsskulder		235 671
Aktuell skatteskuld	Not 18	8 447
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	570 359
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		8 223 374
Summa skulder	22 136 688	22 659 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 383 207	25 944 813

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	598 633	611 778
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	754 067	750 872
Övriga poster	0	0
	<u>1 352 700</u>	<u>1 362 650</u>
Erhållen ränta	14 528	128
Erlagd ränta	-658 479	-572 345
Betald inkomstskatt	-131	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>708 618</u>	<u>790 433</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 620	-20 653
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-10 217	88 025
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>667 780</u>	<u>857 805</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-2 019 677
Investeringar i maskiner/inventarier	-15 970	-12 789
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-15 970</u>	<u>-2 032 466</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-505 336	1 294 664
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-505 336</u>	<u>1 294 664</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	146 474	120 003
Likvida medel vid årets början	1 283 518	1 163 515
Likvida medel vid årets slut	<u>1 429 992</u>	<u>1 283 518</u>
	146 474	120 003

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.

Kassaflödesanalys

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	3 189 276	3 035 238
Årsavgift el	170 602	149 012
Hysesintäkt lokaler	0	18 896
Hysesintäkt garage och bilplatser	79 915	79 440
Hysesintäkt övrigt	8 550	8 400
Konsumtionsavgift el	23 241	19 952
Försäljning egenproducerad el	2 033	2 653
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 586	2 579
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 800	9 615
	3 487 003	3 325 785

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

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-176 597	-195 485
El	-541 624	-520 792
Vatten	-222 046	-207 349
Renhållning	-121 567	-95 583
TV, bredband, iptelefoni	-148 340	-138 851
Obligatoriska besiktningar	0	-12 600
Serviceavtal	-11 276	-11 696
Hissar serviceavtal & besiktning	-24 343	-23 193
Förvaltningskostnader	-207 778	-182 837
Försäkringar	-34 715	-34 647
Fastighetsskatt	-93 796	-88 410
Övriga driftskostnader	-6 279	-3 475
	-1 588 359	-1 514 918

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll installationer	-52 898	0
	-52 898	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-18 750	-14 625
Övriga förvaltningskostnader	-167 416	-168 080
Kostnader överlåtelse och panter	-8 525	-6 756
Föreningsverksamhet	-31 388	-31 433
Kontorsutrustning och -material	-498	-4 875
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 940	0
Förbrukningsinventarier	-19 859	-4 711
Medlemsavgifter HSB	-27 921	-27 220
Stämma och styrelse	-17 515	-17 157
	-296 812	-274 856

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-82 100	-75 000
Löner för anställda	-37 250	-22 500
Vicevärdsarvode	-45 846	-40 600
Övriga arvoden	-4 300	-13 300
Revisionsarvode	-4 400	-4 400
Sociala avgifter	-22 338	-17 562
	-196 234	-173 362

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-711 152	-711 152
Markanläggningar	-37 163	-37 163
Installationer och inventarier	-5 752	-2 557
	-754 067	-750 872
Not 8 INKOMSTSKATT		
Inkomstskatt p g a försäljning av solel till energibolag	-131	0



2025-12-31

2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2083

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

32 683 469

30 708 263

Årets investering byggnader

0

1 975 206

Ingående anskaffningsvärde mark

85 000

85 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

404 678

360 207

Årets investering markanläggning

0

44 471

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**33 173 147****33 173 147****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-8 491 290

-7 780 138

Årets avskrivningar byggnader

-711 152

-711 152

Ingående avskrivningar markanläggningar

-143 242

-106 079

Årets avskrivningar markanläggningar

-37 163

-37 163

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-9 382 847****-8 634 532****Utgående redovisat värde****23 790 300****24 538 615**

Redovisade värden byggnader

23 481 027

24 192 179

Redovisade värden mark

85 000

85 000

Redovisade värden markanläggningar

224 273

261 436

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

Bostäder hyreshus

31 000 000

8 600 000

39 600 000

32 200 000

Lokaler

54 000

16 000

70 000

39 000

31 054 000**8 616 000****39 670 000****32 239 000****Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

22 241 000

22 241 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**22 241 000****22 241 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

41 664

28 875

Årets investeringar

15 970

12 789

Utgående anskaffningsvärden

57 634

41 664

Ingående avskrivningar

-31 432

-28 875

Årets avskrivningar

-5 752

-2 557

Utgående avskrivningar

-37 184

-31 432

Utgående redovisat värde**20 450****10 232**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500**

2025-12-31 2024-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 675	450
Momsfordran	8 107	1 848
	<u>9 782</u>	<u>2 298</u>

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	34 774	34 715
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	2 200
Förutbetalad kabel-TV och bredband	37 240	37 083
Upplupen intäkt el, värme, vatten	25 220	0
Upplupna ränteintäkter	0	603
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 949	35 049
	<u>132 183</u>	<u>109 650</u>

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	500 000
			<u>0</u>	<u>500 000</u>

Not 15 BANK

Svenska Handelsbanken AB	14 407	8 932
	<u>14 407</u>	<u>8 932</u>

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,05%	2026-04-30	4 950 000	0
Stadshypotek AB		4,11%	2027-04-30	4 979 332	505 336
Stadshypotek AB		3,90%	2028-04-30	4 950 000	0
Stadshypotek AB		2,89%	2029-04-30	989 328	0
Stadshypotek AB		2,99%	2029-06-01	3 499 990	0
Stadshypotek AB		2,40%	2026-09-01	1 800 000	0
				<u>21 168 650</u>	<u>505 336</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 913 314

Nästa års amortering av långfristig skuld	505 336
Lån som ska konverteras inom ett år	6 750 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	<u>7 255 336</u>

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,96%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 021 344
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	18 641 970
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	154 670	164 359
Uttag	-2 785	-9 689
	<u>151 885</u>	<u>154 670</u>

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 447	8 154
	<u>8 447</u>	<u>8 154</u>

	2025-12-31	2024-12-31
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	1 250	1 000
Arbetsgivaravgifter	426	340
	1 676	1 340
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	61 150	59 200
Upplupna sociala avgifter	18 736	16 310
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	82 629	80 708
Upplupna räntekostnader	83 311	90 606
Upplupen revision	16 000	13 500
Upplupen fastighetsförvaltning	0	28 000
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	0	21 116
Förutbetalda årsavgifter och hyror	308 533	274 069
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 988
	570 359	588 497

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-17 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Ann-Charlotte Hovne	 Berit Johansson	 Kent Petersson
..... Tonny Karlsson	 Linda Persson	 Kennet Persson

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

Laila Helmersson Revisor vald av föreningsstämman	Anita Persson Revisor vald av föreningsstämman	Carl Fagergren BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Niklas i Älmhult, org.nr. 729000-0814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Niklas i Älmhult 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Niklas i Älmhult 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Persson
Av föreningen vald revisor

Laila Helmersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Niklas i Älmhult signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ann-Charlotte Hovne

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 11:21:33



Nils Göran Kennet Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 16:12:05



Linda Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 13:19:46



Kurt Agne Tonny Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 10:40:47



Kent Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 13:53:17



Aina Berit Kristin Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 16:03:57



Anita Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:06:41



Laila Helmersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:59:54



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:04:05



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Niklas i Älmhult signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anita Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:04:32



Laila Helmersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:24:51



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:03:48



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.