

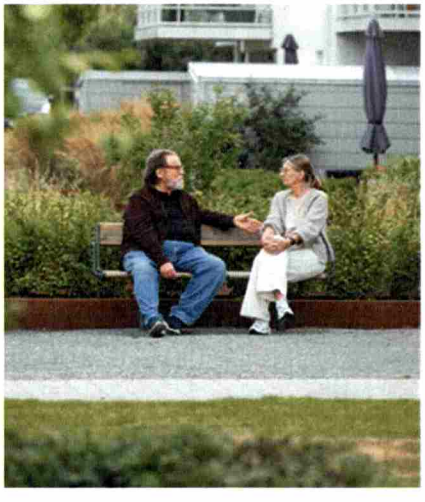





Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Pilen i Moheda

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pilen i Moheda med säte i Alvesta org.nr. 729500-5008 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten **Moheda 4:183** i Alvesta kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Moheda 4:183		1971
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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 286
14	p-platser	0
Totalt 33 objekt		**1 286**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 8 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dean Sparrewath Nielsen	Ordförande	2023-06-07
Kjell Eriksson	Ledamot	2022-08-15
Karl Olof Nyberg	Ledamot	2004-04-21
Peter Ingvarsson	Ledamot	2022-08-15
Erika Andelius	Ledamot	2023-06-07
Leo Samwel	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-06-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Karl-Olof Nyberg, Erika Andelius.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Eriksson, Hans Gunnar Peter Ingvarsson, Erika Andelius och Dean Sparrewath Nielsen.

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

Valberedning har varit: Lars-Erik Ingmar Eriksson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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 2025-05-16.

Under året har det varit spontana grillkvällar, sommarfest och julfest.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Stambyte
2017	Tak-och plåt byte på hus 3
2018	Fiberindragning
2018	Ventilationsfläktar
2019	Nya lägenhetsdörrar
2020	Energideklaration
2021	Ny tvättmaskin
2021	Byte av styrreglage
2022	Byte av takfotsplåt på 4 gavlar
2022	Byte av torktumlare
2022	Installation av robotgräsklippare
2023	Yttre målning av samtliga fönster
2023	Ny tvättmaskin
2023	Inoljning av förrådsdörrar
2023	Målning av entréer samt plåttak över dessa
2024	Takbyte på hus 1
2024	Installerade solceller på taket av hus 1
2024	Byte av fjärrvärmeväxlarna
2024	Bygge av pergola på innergården
2024	Fräscha upp möblemang i föreningslokalen
2025	Asfaltering av gångar och parkeringsplats
2025	Målning av tak över balkonger

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
- Löpande underhåll av trä-, plåt- och betongdetaljer
- Evt byte ett fläktaggregat (vid behov)

Årtal	Åtgärd
2026	OVK
2026	Utökning av parkeringsplatser

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	181	177	157	189	193
Skuldsättning, kr/kvm	2 707	2 854	2 044	2 090	2 203
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 707	2 854	2 044	2 090	2 203
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	304	289	268	261	243
Årsavgifter, kr/kvm	867	830	757	701	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	95	92	91
Totala intäkter, kr/kvm	890	849	794	735	749
Nettoomsättning, tkr	1 145	1 092	993	978	996
Resultat efter finansiella poster, tkr	87	-329	-55	57	147
Soliditet, %	34	32	43	43	41

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 Årsavgifter ingår inte TV & bredband.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	110 500	0	0	110 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	406 300	0	0	406 300
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	248 773	0	125 000	373 773
S:a bundet eget kapital, kr	**765 573**	**0**	**125 000**	**890 573**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 463 368	-328 845	-125 000	1 009 522
Årets resultat, kr	-328 845	328 845	86 879	86 879
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 134 523**	**0**	**-38 121**	**1 096 401**
S:a eget kapital, kr	**1 900 096**	**0**	**86 879**	**1 986 974**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 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 föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 134 522
Årets resultat, kr	86 879
Reservation till underhållsfond, kr	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 096 401**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 096 401**

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	1 144 630	1 092 443
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 144 630**	**1 092 443**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-536 550	-489 378
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-417 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 017	-116 033
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-138 678	-161 028
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-146 351	-139 398
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-940 596**	**-1 323 339**
RÖRELSERESULTAT		**204 035**	**-230 895**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 697	5 343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 822	-103 293
Övriga finansiella poster	Not 8	-31	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-117 156**	**-97 950**
ÅRETS RESULTAT		**86 879**	**-328 845**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 991 910	4 852 494
Inventarier och installationer	Not 10	7 611	15 222
Summa materiella anläggningstillgångar		4 999 521	4 867 716
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**5 000 021**	**4 868 216**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		56 432	0
Kundfordringar		19 986	0
Avräkningskonto HSB		377 749	570 786
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	72 007	77 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	29 143	31 426
Summa kortfristiga fordringar		555 317	679 343
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	200 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		200 000	300 000
Kassa och bank			
Kassa		1 247	1 253
Summa kassa och bank		1 247	1 253
Summa omsättningstillgångar		**756 564**	**980 596**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 756 585**	**5 848 812**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 500	110 500
Upplåtelseavgifter		406 300	406 300
Fond för yttre underhåll		373 773	248 773
Summa bundet eget kapital		890 573	765 573
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 009 522	1 463 368
Årets resultat		86 879	-328 845
Summa fritt eget kapital		1 096 401	1 134 522
Summa eget kapital		**1 986 974**	**1 900 095**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 147 500	3 112 488
Summa långfristiga skulder		1 147 500	3 112 488
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 333 738	557 638
Leverantörsskulder		41 958	42 726
Aktuell skatteskuld	Not 16	1 957	1 450
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	11 292	13 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	233 166	221 191
Summa kortfristiga skulder		2 622 111	836 229
Summa skulder		**3 769 611**	**3 948 717**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 756 585**	**5 848 812**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	204 035	-230 895
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	146 351	139 398
	350 386	-91 497
Erhållen ränta	14 209	1 963
Erlagd ränta	-131 610	-97 807
Övriga poster	-31	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	232 954	-187 341
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-71 523	-11 582
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	12 570	-50 877
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**174 001**	**-249 800**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-278 156	-540 972
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-278 156**	**-540 972**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-188 888	1 040 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-188 888**	**1 040 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-293 043**	**249 228**
Likvida medel vid årets början	872 039	622 811
Likvida medel vid årets slut	578 996	872 039
	-293 043	**249 228**

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	212 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	1 066 452	1 025 400
	Årsavgift el	48 293	41 596
	Hyresintäkt garage och bilplatser	20 160	20 160
	Försäljning egenproducerad el	3 362	2 426
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	2 043	2 866
	Övriga primära intäkter och ersättningar	4 321	-5
		1 144 630	**1 092 443**

I Årsavgift ingår värme, vatten & el som debiteras efter förbrukning.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-34 591	-14 621
	El	-51 118	-67 249
	Uppvärmning	-276 715	-247 237
	Vatten	-62 718	-57 286
	Renhållning	-22 713	-24 486
	Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-47 310	-38 748
	Försäkringar	-14 125	-13 908
	Fastighetsskatt	-22 731	-20 184
	Övriga driftskostnader	-4 530	-5 660
		-536 550	**-489 378**

Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll installationer	0	-186 250
	Underhåll tak	0	-231 251
		0	**-417 501**

Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-13 538	-10 742
	Övriga förvaltningskostnader	-63 883	-65 071
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 470	-3 438
	Föreningsverksamhet	-12 031	-12 897
	Kontorsutrustning och -material	-299	-300
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-466	0
	Förbrukningsinventarier	-10 550	-9 483
	Medlemsavgifter HSB	-13 921	-13 570
	Stämma och styrelse	-2 859	-533
		-119 017	**-116 033**

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-54 800	-60 017
	Löner för anställda	-34 238	-49 814
	Vicevärdsarvode	-12 000	-12 000
	Övriga arvoden	-3 150	-4 206
	Övriga personalkostnader	-5 655	-7 598
	Revisionsarvode	-4 800	-3 400
	Sociala avgifter	-24 035	-23 993
		-138 678	**-161 028**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-122 767	-122 768
	Markanläggningar	-15 973	-9 019
	Installationer och inventarier	-7 611	-7 611
		-146 351	**-139 398**
Not 8	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Dröjsmålränta	-31	0
		-31	**0**

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2090	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 173 746	6 632 774
Årets investering byggnader	0	540 972
Ingående anskaffningsvärde mark	36 000	36 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	164 186	164 186
Årets investering markanläggning	278 156	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 652 088**	**7 373 932**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 436 330	-2 313 562
Årets avskrivningar byggnader	-122 767	-122 768
Ingående avskrivningar markanläggningar	-85 108	-76 089
Årets avskrivningar markanläggningar	-15 973	-9 019
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-2 660 178**	**-2 521 438**
Utgående redovisat värde	**4 991 910**	**4 852 494**
Redovisade värden byggnader	4 614 649	4 737 416
Redovisade värden mark	36 000	36 000
Redovisade värden markanläggningar	341 261	79 078

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	6 000 000	1 577 000	7 577 000	6 728 000
		6 000 000	**1 577 000**	**7 577 000**	**6 728 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 774 000	4 774 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**4 774 000**	**4 774 000**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	67 755	67 755
Utgående anskaffningsvärden	67 755	67 755
Ingående avskrivningar	-52 533	-44 922
Årets avskrivningar	-7 611	-7 611
Utgående avskrivningar	-60 144	-52 533
Utgående redovisat värde	**7 611**	**15 222**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	72 007	5 454
Övriga kortfristiga fordringar	0	71 677
	72 007	**77 131**

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	14 254	14 125
Upplupna ränteintäkter	868	3 380
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 021	13 921
	29 143	**31 426**

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-01-22	100 000	0
Placering HSB 6 mån	2,20%	2026-04-22	100 000	300 000
			200 000	**300 000**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,20%	2026-04-30	1 964 988	40 000
Stadshypotek AB	2,77%	2027-09-30	1 147 500	0
Stadshypotek AB	2,70%	2026-09-01	368 750	85 000
			3 481 238	**125 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**1 147 500**
Nästa års amortering av långfristig skuld	125 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 208 738
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**2 333 738**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,57%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	457 500
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 856 238
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 957	1 450
	1 957	**1 450**

		2025-12-31	2024-12-31
Not 17	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**		
	Mervärdeskatt	968	0
	Personalens källskatt	5 934	8 059
	Arbetsgivaravgifter	4 390	5 165
		11 292	**13 224**

Not 18	**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**		
	Upplupna löner och arvoden	38 100	37 800
	Upplupna sociala avgifter	11 971	11 877
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	42 133	40 926
	Upplupna räntekostnader	12 175	14 963
	Upplupen revision	12 618	11 330
	Förutbetald intäkt el, värme, vatten	3 147	7 471
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	93 036	96 824
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 986	0
		233 166	**221 191**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-10

Moheda ~~2025~~ 2026-03-10

Dean Sparrewath Nielsen

Erika Andelius

Hans Gunnar Peter Ingvarsson

KARL-OLOF NYBERG

Karl Olof Nyberg

Kjell Eriksson

Leo Samwel

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

Lars Runeson
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Pilen i Moheda, org.nr. 729500-5008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pilen i Moheda 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 Pilen i Moheda 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.

Moheda den 10/3 2026

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Runeson
Av föreningen vald revisor

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.