



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Trandared i Borås

MEMBER I HSB



HSB - där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trandared iBorås med säte i Borås org.nr. 764500-2861 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örtugen 2		1948 och 1949

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-07.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lokaler (hyresrätt)	763
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 320
2	förråd	36
17	p-platser	0
Totalt 72 objekt		3 119

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 15 st 2 rok, 12 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kirsten Wendel Larsson	Ordförande	2020-07-16
Ros-Mari Boo	Ledamot utsedd av HSB MG	2025-08-11
Therese Eriksson	Ledamot	2025-10-30
Jonas Andersson	Ledamot	2019-04-08
Rijad Memic	Ledamot	2023-08-08
Ida Andrén	Ledamot	2025-10-30
Carl Krii	Suppleant	2025-10-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kirsten Larsson, Therese Eriksson och Rijad Memic samt suppleanten Carl Krii.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kirsten Wendel Larsson, Jonas Andersson, Rijad Memic och Ida Andrén.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

Årsavgiften är oförändrad under 2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Parkeringsplatser
2015	Hissar
2018	Entrépartier
2020	Tak
2023	Relining, avloppsrör
2025	Relining, stammar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Styrelsen följer det som står i underhållsplanen för 5år.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	374	375	309	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 437	2 533	2 629	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 276	3 405	3 534	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	212	208	193	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	893	844	767	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	71	71	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 693	2 765	2 507	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	554	605	223	0	0
Soliditet, %	44	41	37	0	0

Totala årsavgifter ska anges fr o m 2023-01-01 (dvs inkl ev IMD, kabel-TV/bredband osv). Från med 2025-01-01 räknas ytor såsom bostäder, lokaler, förråd och garage med i nyckeltalen.

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

Sparande: (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. El ingår ej i årsavgiften .

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	49 050	0	0	49 050
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 223 009	0	233 818	3 456 826
S:a bundet eget kapital, kr	3 272 059	0	233 818	3 505 876
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 942 371	605 103	-233 818	2 313 657
Årets resultat, kr	605 103	-605 103	554 331	554 331
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 547 474	0	320 513	2 867 988
S:a eget kapital, kr	5 819 533	0	554 331	6 373 864

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 422 000 kr samt ianspråktagande skett med 188 182 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	2 547 475
Årets resultat, kr	554 331
Reservation till underhållsfond, kr	-422 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	188 182
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 867 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 867 988
------------------------------------	------------------

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	2 692 941	2 764 547
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 692 941	2 764 547
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 173 791	-1 164 756
Underhåll enligt plan		-188 182	-169 358
Övriga externa kostnader	Not 4	-117 556	-110 273
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-27 483	-65 403
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-423 819	-395 025
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 930 831	-1 904 815
RÖRELSERESULTAT		762 111	859 731
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 541	28 412
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 781	-283 040
Övriga finansiella poster	Not 7	-540	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-207 780	-254 628
ÅRETS RESULTAT		554 331	605 103

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	12 608 510	12 456 451
Summa materiella anläggningstillgångar		12 608 510	12 456 451
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 609 010	12 456 951
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 164 448	644 945
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	21 430	133 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 240	128 849
Summa kortfristiga fordringar		1 310 118	907 454
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	800 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		5 000	5 000
Bank	Not 12	176 195	175 067
Summa kassa och bank		181 195	180 067
Summa omsättningstillgångar		1 991 313	1 887 520
SUMMA TILLGÅNGAR		14 600 323	14 344 471

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	49 050	49 050
Fond för yttre underhåll	3 456 826	3 223 009
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>3 505 876</u>	<u>3 272 059</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 313 657	1 942 371
Årets resultat	554 331	605 103
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 867 988</u>	<u>2 547 475</u>
Summa eget kapital	6 373 864	5 819 533
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 5 227 115	5 167 115
Övriga långfristiga skulder	Not 14 0	35 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>5 227 115</u>	<u>5 202 115</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 2 372 851	2 732 851
Medlemmarnas inre fond	Not 15 25 341	25 341
Leverantörsskulder	240 063	125 085
Aktuell skatteskuld	Not 16 13 223	7 776
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 41 131	105 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 306 734	325 992
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>2 999 344</u>	<u>3 322 823</u>
Summa skulder	8 226 459	8 524 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 600 323	14 344 471

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	762 111	859 731
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	423 819	395 025
Övriga poster	0	0
	<u>1 185 930</u>	<u>1 254 756</u>
Erhållen ränta	15 586	28 412
Erlagd ränta	-224 819	-283 078
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-540	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>976 156</u>	<u>1 000 090</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	118 794	2 857
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	36 559	-83 787
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 131 509</u>	<u>919 161</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-575 878	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-575 878</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-335 000	-300 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-335 000</u>	<u>-300 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>220 631</u>	<u>619 161</u>
Likvida medel vid årets början	1 625 012	1 005 851
Likvida medel vid årets slut	<u>1 845 643</u>	<u>1 625 012</u>
	<u>220 631</u>	<u>619 161</u>

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	6 029 760 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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 016 600	1 957 776
Årsavgift övrigt	54 864	0
Hysesintäkt lokaler	547 558	656 775
Hysesintäkt garage och bilplatser	42 975	43 500
Hysesintäkt övrigt	0	7 596
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	600	600
Övriga intäkter i verksamheten	3 528	66 960
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 350	12 427
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 290	8 024
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 176	10 889
	2 692 941	2 764 547
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-40 205	-52 984
El	-78 891	-75 630
Uppvärmning	-472 917	-467 943
Vatten	-109 619	-105 930
Renhållning	-70 250	-72 280
TV, bredband, iptelefoni	-26 901	-26 892
Förvaltningskostnader	-195 735	-201 413
Försäkringar	-57 463	-43 899
Fastighetsskatt	-104 226	-96 150
Övriga driftskostnader	-17 584	-21 636
	-1 173 791	-1 164 756
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 500	-15 475
Övriga förvaltningskostnader	-81 135	-77 599
Medlemsavgifter HSB	-21 921	-17 200
	-117 556	-110 273
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-1 750	-38 400
Löner för anställda	0	-3 375
Övriga arvoden	-22 850	-12 225
Revisionsarvode	0	-1 924
Sociala avgifter	-2 883	-9 480
	-27 483	-65 403
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-417 499	-388 705
Markanläggningar	-6 320	-6 320
	-423 819	-395 025
Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter bank	-540	0
	-540	0

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2103

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 285 627	20 285 627
Årets investering byggnader	575 878	0
Ingående anskaffningsvärde mark	81 560	81 560
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	126 400	126 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 069 465	20 493 587

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 942 336	-7 553 631
Årets avskrivningar byggnader	-417 499	-388 705
Ingående avskrivningar markanläggningar	-94 800	-88 480
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 320	-6 320
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 460 955	-8 037 136

Utgående redovisat värde**12 608 510** **12 456 451**

Redovisade värden byggnader

12 501 670 12 343 291

Redovisade värden mark

81 560 81 560

Redovisade värden markanläggningar

25 280 31 600

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		23 600 000	8 000 000	31 600 000	34 800 000
Lokaler		2 705 000	994 000	3 699 000	3 258 000
		26 305 000	8 994 000	35 299 000	38 058 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 898 000	16 898 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	16 898 000	16 898 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 **500****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

21 430 133 660

21 430 **133 660****Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån			500 000	800 000
			500 000	800 000

Not 12 BANK

Sparbanken sjuhärad

176 195 175 067

176 195 **175 067**

2025-12-31 2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Föreningsparb Sjuhärad AB		4,55%	2026-03-30	2 372 851	300 000
Swedbank Hypotek AB		1,51%	2030-05-24	3 045 000	0
Swedbank Hypotek AB		4,39%	2027-08-25	2 182 115	0
				7 599 966	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 227 115
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					2 372 851
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					2 372 851
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					6 099 966
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Deposition	0	35 000
	0	35 000

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	25 341	25 341
	25 341	25 341

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	13 223	7 776
	13 223	7 776

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	13 086	54 559
Personalens källskatt	1 350	12 735
Arbetsgivaravgifter	459	8 483
Övriga kortfristiga skulder	26 236	30 000
	41 131	105 777

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	1 481	1 519
Förutbetalda årsavgifter och hyror	222 389	234 270
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 864	90 203
	306 734	325 992

2025-12-31

2024-12-31

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-16 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Ida Andrén.....
Jonas Andersson.....
Kirsten Wendel Larsson.....
Rijad Memic.....
Ros-Mari Boo.....
Therese Eriksson

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

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Trandared i Borås, org.nr. 764500-2861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trandared i Borås för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Trandared i Borås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

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

Kirsten Wendel Larsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 08:57:20



Ros-Mari Boo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 11:37:41



Therese Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 09:10:48



Jonas Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 11:51:43



Rijad Memic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 08:45:19



Ida Andrén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:47:59



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 17:16:15



Revisionsberättelse 2025

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

Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 17:15:47



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.