



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Norra Milstolpen i Borås

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen i Borås med säte i Borås org.nr. 716447-6926 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Milstolpen 7		1972

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
27	förråd	262
137	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 846
1	lokaler (hyresrätt)	2 048
38	garageplatser	546
110	p-platser	0
Totalt 313 objekt		11 702

Föreningens lägenheter fördelas på: 41 st 1 rok, 58 st 2 rok, 24 st 3 rok, 11 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Yvonne Grön	Ordförande	2015-05-20
Vaclav Belohlavek	Vice ordförande	2015-05-20
Mats Hjort	Sekreterare	2015-05-20
Peter Johansson	Ledamot, utsedd av HSB MG	2021-09-03
Amir Kurtovic	Ledamot	2019-05-13
Tiffany Monardes Troncoso	Ledamot	2024-09-18
Teuta Shabani Hyseni	Ledamot	2022-05-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Yvonne Gröhn, Mats Hjort, Tiffany Monardes och Teuta Shabani-Hyseni.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Grön, Vaclav Belohlavek och Mats Hjort.

Revisorer har varit: Kim Baturu valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mats Hjort (sammankallande) samt Florentina Xhemajli, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,6% 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, styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Ny takpapp med tillhörande plåtarbete lagd och monterad på samtliga fem hus.
2025	Samtliga balkonger och fasadytor i betong är genomgångna, förstärkta och målade.
2024	Införande av 18 st. P-platser med möjlighet el-laddning.
2025	Brandvarnare uppsatta i samtliga källargångar och trappuppgångar i samtliga hus där lägenheter finns.
2025	Utbytt lekutrustning vid några av områdets lekplatser.
2024	Utökad kameraövervakning vid parkeringen.
2025	Bundet elavtal från 2025-12-01 och tre (3) år framåt.
2025	Förstärkt och utökat staket vid lekplatsen utanför hus 1.
2026	Nytt avtal med Sappa från 2026-01-01 avseende TV och bredband.
2025	Ny takfläkt installerad i hus 4 (Bodagatan 34-40)
2025	Målning av samtliga parkbänkar och pergolas i trä på hela området.
2025	Genomförd OVK i samtliga lägenheter och i alla tvättstugor.
2024	Föreningen hyr en hjärtstartare som sitter uppsatt vid gavelentrén på hus 3, riktning mot Bodagatan.
2024/2025	Renovering av hela plan 3 i gruppboendet (hus 4) där Borås Stad är hyresgäst.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Färdigställande av nya sopstationer för FNI (fastighetsnära insamling).
2026/2027	Införande av IMD.
2026/2027	Asfaltering av parkeringsplatsen.
2026/2027	Renovering av källargångarna i hus 1 och 3.
2028/2029	Planering inför kommande relining av samtliga stammar.
2026	Fortsatt genomgång av belysning och liknande för att hitta en optimal energibesparing.
2026	Löpande skötsel/underhåll av områdets grönområden.

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 171 och under året har det tillkommit 23 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 174.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	278	313	344	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 649	3 745	3 851	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 827	4 953	5 094	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	238	223	205	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	891	857	786	764	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	68	61	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	963	952	982	0	0
Nettoomsättning, tkr	11 269	11 145	11 496	9 911	9 874
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 272	568	1 436	1 054	152
Soliditet, %	42	42	41	0	0

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.

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 investeringar, underhåll på fastigheten, avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 326 627 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 278 kr/m².

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 780 137	0	0	1 780 137
Upplåtelseavgifter, kr	20 670 872	0	0	20 670 872
Underhållsfond, kr	6 264 800	0	-1 934 928	4 329 872
S:a bundet eget kapital, kr	28 715 809	0	-1 934 928	26 780 881
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 784 447	568 275	1 934 928	7 287 650
Årets resultat, kr	568 275	-568 275	-1 272 335	-1 272 335
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 352 722	0	662 593	6 015 315
S:a eget kapital, kr	34 068 531	0	-1 272 335	32 796 196

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 653 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 587 928 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	5 352 722
Årets resultat, kr	-1 272 335
Reservation till underhållsfond, kr	-653 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 587 928
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 015 315

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 015 315
------------------------------------	------------------

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

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	68 506 710	69 641 480
Pågående nyanläggningar	Not 8	2 232 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		70 739 210	69 641 480
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		70 739 710	69 641 980
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes- och avgiftsfordringar		-11 820	59 989
Avräkningskonto HSB		2 459 596	3 784 908
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	25 076	57 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		763 625	848 401
Summa kortfristiga fordringar		3 236 477	4 750 744
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	5 000 000	6 500 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	6 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	25 537	25 537
Summa kassa och bank		25 537	25 537
Summa omsättningstillgångar		8 262 014	11 276 281
SUMMA TILLGÅNGAR		79 001 724	80 918 261

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	1 780 137	1 780 137	
Upplåtelseavgifter	20 670 872	20 670 872	
Fond för yttre underhåll	4 329 872	6 264 800	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>26 780 881</u>	<u>28 715 809</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	7 287 650	4 784 447	
Årets resultat	-1 272 335	568 275	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>6 015 315</u>	<u>5 352 722</u>	
Summa eget kapital	32 796 196	34 068 531	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	25 155 746	18 395 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>25 155 746</u>	<u>18 395 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		17 542 715	25 423 175
Medlemmarnas inre fond	Not 14	217 443	222 839
Leverantörsskulder		1 359 716	840 969
Aktuell skatteskuld	Not 15	21 562	27 553
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	112 981	113 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 795 365	1 826 934
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>21 049 781</u>	<u>28 454 730</u>
Summa skulder		46 205 527	46 849 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 001 724	80 918 261

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-149 291	1 423 974
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 934 495	2 005 180
	<u>1 785 204</u>	<u>3 429 154</u>
Erhållen ränta	128 064	254 718
Erlagd ränta	-1 291 805	-1 082 949
Övriga poster	-855	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>620 607</u>	<u>2 600 923</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	230 508	165 942
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	475 511	-211 574
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 326 627</u>	<u>2 555 291</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 032 225	270 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-3 032 225</u>	<u>270 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 119 714	-1 245 489
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 119 714</u>	<u>-1 245 489</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-2 825 312</u>	<u>1 579 802</u>
Likvida medel vid årets början	10 310 445	8 730 643
Likvida medel vid årets slut	<u>7 485 133</u>	<u>10 310 445</u>
	<u>-2 825 312</u>	<u>1 579 802</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	28 306 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.

Övriga kommentar

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 693 044	7 579 848
Årsavgift TV/bredband	185 448	0
Hysesintäkt lokaler	2 705 902	2 635 824
Hysesintäkt garage och bilplatser	397 395	369 005
Hysesintäkt övrigt	16 258	49 018
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	185 448
Övriga intäkter i verksamheten	17 832	53 982
Intäkt andrahandsupplåtelse	13 720	13 862
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	34 919	15 189
Övriga primära intäkter och ersättningar	204 379	242 405
	11 268 897	11 144 581

I Årsavgift ingår värme och vatten. Tv och bredband debiteras separat

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-643 514	-568 001
El	-325 570	-344 773
Uppvärmning	-1 728 024	-1 602 439
Vatten	-726 176	-662 971
Renhållning	-364 951	-385 942
Bevakningskostnader	-141 000	-265 469
TV, bredband, iptelefoni	-343 559	-332 476
Serviceavtal	-3 286	0
Förvaltningskostnader	-1 286 714	-1 240 583
Försäkringar	-260 642	-219 951
Fastighetsskatt	-250 421	-223 310
Övriga driftskostnader	-66 000	-46 237
	-6 139 857	-5 892 151

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 900	-18 900
Övriga förvaltningskostnader	-413 515	-389 649
Förbrukningsinventarier	-846	-23 272
Medlemsavgifter HSB	-61 121	-46 600
Arrende, hyra, leasing	-17 953	-15 715
	-512 335	-494 136

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-161 100	-162 101
Löner för anställda	-1 250	-2 750
Övriga arvoden	-28 150	-24 650
Revisionsarvode	-5 500	-4 000
Sociala avgifter	-47 574	-48 274
	-243 574	-241 775

Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 806 008	-1 876 693
Markanläggningar	-128 487	-128 487
	-1 934 495	-2 005 180

2025-12-31 2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2135

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 592 918	84 592 918
Årets investering byggnader	799 725	0
Ingående anskaffningsvärde mark	7 632 000	7 632 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 144 349	1 801 224
Årets investering markanläggning	0	343 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 168 992	94 369 267

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-24 247 252	-22 370 559
Årets avskrivningar byggnader	-1 806 008	-1 876 693
Ingående avskrivningar markanläggningar	-480 535	-352 048
Årets avskrivningar markanläggningar	-128 487	-128 487
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 662 282	-24 727 787

Utgående redovisat värde 68 506 710 69 641 480

Redovisade värden byggnader	59 339 383	60 345 666
Redovisade värden mark	7 632 000	7 632 000
Redovisade värden markanläggningar	1 535 327	1 663 814

Fastighetsbeteckning: Milstolpen

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	79 000 000	22 000 000	101 000 000	101 000 000
		79 000 000	22 000 000	101 000 000	101 000 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	2025-12-31	2024-12-31
	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	613 125
Årets Investering	2 232 500	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-613 125
Utgående värde pågående nyanläggningar	2 232 500	0

Pågående nyanläggningar avser tak och balkongtak. Och planeras vara klart 2026 Till en total utgift av 2332500

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	25 076	57 446
	25 076	57 446

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			2 000 000	6 500 000
Placering HSB 6 mån			3 000 000	0
			5 000 000	6 500 000

	2025-12-31	2024-12-31			
Not 12 BANK					
Sparbanken	25 537	25 537			
	<u>25 537</u>	<u>25 537</u>			
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Föreningssparb Sjuhärad AB		2,82%	2027-12-30	12 008 373	269 852
Föreningssparb Sjuhärad AB		2,58%	2026-06-30	1 300 000	400 000
Föreningssparb Sjuhärad AB		2,49%	2026-08-30	1 649 763	0
Föreningssparb Sjuhärad AB		2,73%	2028-08-30	9 320 325	303 100
SBAB (SCBC)		3,70%	2026-01-19	13 920 000	0
Swedbank Hypotek AB		3,69%	2027-03-25	4 500 000	100 000
				<u>42 698 461</u>	<u>1 072 952</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					25 155 746
Nästa års amortering av långfristig skuld					672 952
Lån som ska konverteras inom ett år					16 869 763
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<u>17 542 715</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,16%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					4 291 808
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					37 333 701
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	222 839	246 177			
Uttag	-5 396	-23 338			
	<u>217 443</u>	<u>222 839</u>			
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	21 562	27 553			
	<u>21 562</u>	<u>27 553</u>			
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Mervärdeskatt	17 267	14 233			
Personalens källskatt	50 790	51 988			
Arbetsgivaravgifter	44 924	46 363			
Övriga kortfristiga skulder	0	675			
	<u>112 981</u>	<u>113 259</u>			
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER					
Upplupna räntekostnader	54 627	43 366			
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 373 880	1 332 271			
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	366 858	451 297			
	<u>1 795 365</u>	<u>1 826 934</u>			

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

Amir Kurtovic

Mats Hjort

Peter Johansson

Teuta Shabani Hyseni

Tiffany Monardes Troncoso

Vaclav Belohlavek

Yvonne Grön

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

Kim Baturu
Revisor vald av föreningsstämman

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen i Borås, org.nr. 716447-6926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen i Borås 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 Norra Milstolpen i Borås 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Borås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kim Baturu
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Yvonne Grön

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 11:25:39



Mats Hjort

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 15:22:42



Teuta Shabani Hyseni

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:13:42



Tiffany Monardes Troncoso

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 22:23:52



Peter Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:56:33



Amir Kurtovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 17:00:28



Vaclav Belohlavek

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 22:24:27



Kim Baturó

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 17:52:08



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 06:32:48



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kim Baturó

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 17:45:56



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 06:32:34



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.