



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Hultavång i Borås

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hultavång i Borås med säte i Borås org.nr. 764500-2671 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hultavång 1		1965

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring. 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 <sup>2</sup>
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 452
1	lokaler (hyresrätt)	8
40	garageplatser	584
69	p-platser	0
<b>Totalt 220 objekt</b>		<b>9 044</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 22 st 2 rok, 56 st 3 rok, 16 st 4 rok, 6 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Zilha Licina	Ordförande	2022-11-03
Jan Karlsson	Ledamot	2024-04-30
Shemsije Berisha	Ledamot	2024-07-03
Amir Zeherovic	Ledamot	2024-04-30
Evica Mandal	Ledamot	2024-07-03
Sanel Kapetanovic	Ledamot	2022-08-03
Alexandra Dudás	Ledamot	2023-12-04
Emilia Raumanni	Ledamot	2024-07-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Zilha Licina, Sanel Kapetanovic, Alexandra Dudas, Emilia Raumanni, Shemsije Berisha och Evica Mandal.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Zilha Licina, Amir Zeherovic och Evica Mandal, Sanel Kapetanovic.

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

Valberedning har varit: Britt Steinert (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Säkerhetsdörrar
2022	Miljöstation
2022	Installation av laddstolpar
2022	Nya garage & parkeringsplatser
2024	Friköp av mark som tidigare var tomträtt
2024	Ventilbyte och injustering av värmesystemet
2024-2025	Kulvertbyte och byte av stammar.
2025	Byte av ventilationsfläktar i höghusen
2025	Installation av nya pumpar till varmvatten
2025	Rensning av dagvattenbrunn i anslutning till Fessingsgatan 1 & utredning av dagvatten.

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

Under de närmaste 5 åren planerar föreningen att genomföra:

- Fasadtvätt och tegelstensreparation.
- Takbyte på låghuset.
- Målning av trapphus och tvättstugor.

## Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 143 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	159	156	140	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 532	2 377	106	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 710	2 544	114	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	239	228	208	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	726	677	560	560	560
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	90	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 695	6 262	5 288	4 925	4 747
Resultat efter finansiella poster, tkr	-130	-271	569	-268	210
Soliditet, %	31	33	78	79	79

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.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader, stora underhållskostnader och en vattenskada som kan betraktas vara av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 472 765 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 159 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5% fr.o.m 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	586 295	0	0	586 295
Underhållsfond, kr	7 324 221	0	30 271	7 354 492
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 910 516</b>	<b>0</b>	<b>30 271</b>	<b>7 940 787</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 069 226	-271 142	-30 271	3 767 812
Årets resultat, kr	-271 142	271 142	-130 359	-130 359
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 798 084</b>	<b>0</b>	<b>-160 630</b>	<b>3 637 453</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 708 600</b>	<b>0</b>	<b>-130 359</b>	<b>11 578 240</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 632 000 kr samt ianspråktagande skett med 601 729 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	3 798 083
Årets resultat, kr	-130 359
Reservation till underhållsfond, kr	-632 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	601 729
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 637 453</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 637 453</b>
------------------------------------	------------------

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
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	6 694 781	6 261 655
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>6 694 781</strong>	<strong>6 261 655</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 3	-4 318 081	-3 865 715
Underhåll enligt plan		-601 729	-1 025 529
Övriga externa kostnader	Not 4	-261 976	-235 081
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-155 776	-193 940
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-672 060	-658 123
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-6 009 622</strong>	<strong>-5 978 389</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>685 159</strong>	<strong>283 267</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 211	46 281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-819 829	-600 690
Övriga finansiella poster		-900	0
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-815 518</strong>	<strong>-554 409</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>-130 359</strong>	<strong>-271 142</strong>

# BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	33 452 691	33 150 374
Inventarier och installationer	Not 8	824 659	899 628
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 277 350</b>	<b>34 050 002</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 277 850</b>	<b>34 050 502</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		16 763	0
Avräkningskonto HSB		2 160 411	1 187 054
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	29 176	24 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	366 137	329 899
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 572 487</b>	<b>1 541 593</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 572 487</b>	<b>1 541 593</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 850 337</b>	<b>35 592 095</b>

# BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	586 295	586 295
Fond för yttre underhåll	7 354 492	7 324 221
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 940 787</b>	<b>7 910 516</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 767 812	4 069 226
Årets resultat	-130 359	-271 142
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 637 454</b>	<b>3 798 083</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 578 241</b>	<b>11 708 600</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 18 500 000	18 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18 500 000</b>	<b>18 700 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 4 400 000	2 800 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13 750 371	828 065
Leverantörsskulder	484 687	563 543
Aktuell skatteskuld	Not 14 14 021	17 187
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 12 584	14 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 110 433	960 318
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 772 096</b>	<b>5 183 495</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>25 272 096</b>	<b>23 883 495</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>36 850 337</b>	<b>35 592 095</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	685 159	283 267
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	672 060	658 123
	<u>1 357 219</u>	<u>941 390</u>
Erhållen ränta	5 211	46 281
Erlagd ränta	-812 737	-482 539
Övriga poster	-900	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>548 793</u>	<u>505 132</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 537	36 685
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-18 491	-85 836
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>472 765</u>	<u>455 981</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-899 408	-3 380 700
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-18 493 995
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-899 408</u>	<u>-21 874 695</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 400 000	20 537 500
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>1 400 000</u>	<u>20 537 500</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>973 357</b>	<b>-881 214</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 187 054	2 068 268
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 160 411</u>	<u>1 187 054</u>
	<b>973 357</b>	<b>-881 214</b>

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:	15 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	4 001 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	6 137 544	5 719 416
Hysesintäkt lokaler	35 918	35 458
Hysesintäkt garage och bilplatser	475 008	460 877
Konsumtionsavgift el	6 316	0
Övriga intäkter i verksamheten	0	-1 945
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 330	4 317
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 022	20 299
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 643	23 233
	<b>6 694 781</b>	<b>6 261 655</b>

I Årsavgift ingår värme, vatten samt Tv och bredband.

<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-560 796	-304 277
El	-221 281	-255 620
Uppvärmning	-1 277 756	-1 226 925
Tomträttsavgäld	0	-33 275
Vatten	-665 859	-581 758
Renhållning	-217 031	-212 754
Bevakningskostnader	-67 163	-106 448
TV, bredband, iptelefoni	-164 625	-160 105
Förvaltningskostnader	-746 083	-645 822
Försäkringar	-154 707	-130 555
Fastighetsskatt	-190 560	-178 388
Övriga driftskostnader	-52 220	-29 788
	<b>-4 318 081</b>	<b>-3 865 715</b>

<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-20 000	-15 800
Övriga förvaltningskostnader	-186 850	-178 245
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-812
Förbrukningsinventarier	-4 805	-724
Medlemsavgifter HSB	-50 321	-38 500
Arrende, hyra, leasing	0	-1 000
	<b>-261 976</b>	<b>-235 081</b>

<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-92 600	-75 112
Löner för anställda	0	-20 900
Övriga arvoden	-18 156	-44 400
Revisionsarvode	-6 000	-8 000
Sociala avgifter	-39 020	-45 528
	<b>-155 776</b>	<b>-193 940</b>

<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-476 858	-462 921
Markanläggningar	-120 233	-120 233
Installationer och inventarier	-74 969	-74 969
	<b>-672 060</b>	<b>-658 123</b>

	2025-12-31	2024-12-31			
<b>Not 7 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2084				
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 319 240	24 938 540			
Årets investering byggnader	899 408	3 380 700			
Ingående anskaffningsvärde mark	18 493 995	18 493 995			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 202 332	1 202 332			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 914 975</b>	<b>48 015 567</b>			
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-14 504 494	-14 041 573			
Årets avskrivningar byggnader	-476 858	-462 921			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-360 699	-240 466			
Årets avskrivningar markanläggningar	-120 233	-120 233			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-15 462 284</b>	<b>-14 865 193</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 452 691</b>	<b>33 150 374</b>			
Redovisade värden byggnader	14 237 296	13 814 746			
Redovisade värden mark	18 493 995	18 493 995			
Redovisade värden markanläggningar	721 400	841 633			
<b>Fastighetsbeteckning: Hultavång 1</b>					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1965	69 000 000	21 000 000	90 000 000	88 000 000
Lokaler		83 000	9 000	92 000	29 000
		<b>69 083 000</b>	<b>21 009 000</b>	<b>90 092 000</b>	<b>88 029 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning				25 000 000	25 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER</b>					
Ingående anskaffningsvärden	1 124 535	1 124 535			
Utgående anskaffningsvärden	1 124 535	1 124 535			
Ingående avskrivningar	-224 907	-149 938			
Årets avskrivningar	-74 969	-74 969			
Utgående avskrivningar	-299 876	-224 907			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>824 659</b>	<b>899 628</b>			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
<b>Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	29 176	24 640			
	<b>29 176</b>	<b>24 640</b>			
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	366 137	329 899			
	<b>366 137</b>	<b>329 899</b>			

2025-12-31 2024-12-31

## Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Sjuhärad AB		2,836%	2026-03-28	1 600 000	0
Swedbank Hypotek AB		3,540%	2031-03-25	6 000 000	200 000
Swedbank Hypotek AB		3,600%	2029-03-23	6 300 000	0
Swedbank Hypotek AB		3,830%	2027-03-25	6 400 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,651%	2026-03-28	1 000 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,945%	2026-01-28	1 600 000	0
				<b>22 900 000</b>	<b>200 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 500 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år 4 200 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 400 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,56%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 21 900 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

## Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	828 065	998 830
Uttag	-77 694	-170 765
	<b>750 371</b>	<b>828 065</b>

## Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	14 021	17 187
	<b>14 021</b>	<b>17 187</b>

## Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	2 846	768
Personalens källskatt	0	6 720
Arbetsgivaravgifter	0	6 629
Övriga kortfristiga skulder	9 738	265
	<b>12 584</b>	<b>14 382</b>

## Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	128 732	121 640
Förutbetalda årsavgifter och hyror	550 068	522 866
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	431 633	315 812
	<b>1 110 433</b>	<b>960 318</b>

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-14 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.  
Borås

Alexandra Dudás	Amir Zeherovic	Emilia Raumanni
Evica Mandal	Jan Karlsson	Sanel Kapetanovic
Shemsije Berisha	Zilha Licina	

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

Ricard Sunding	Magnus Emilsson
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hultavång i Borås, org.nr. 764500-2671

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hultavång 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Hultavång 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Ricard Sunding  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Zilha Licina**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:37:36



**Jan Karlsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 14:26:52



**Sanel Kapetanovic**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:38:22



**Evica Mandal**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:30:56



**Emilia Raumanni**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:54:55



**Amir Zeherovic**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 12:43:50



**Shemsije Berisha**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:35:27



**Alexandra Dudás**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:29:57



**Ricard Sunding**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 08:58:07



**Magnus Emilsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 08:29:18



## Revisionsberättelse 2025

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

**Ricard Sunding**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 09:00:26



**Magnus Emilsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 08:29:03



# 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.