



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Sandhult i Borås

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sandhult i Borås med säte i Borås org.nr. 716409-7789 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sandhult 6:28		1982

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
12	p-platser	0
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	938
15	förråd	135
Totalt 39 objekt		1 073

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 4 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Borås Sandhult GA:1	G:A	0	72 / 2314	Vägförening

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Felicia Batta	Ordförande	2025-06-13	
Ros-Mari Boo	Ledamot utsedd av HSB MG	2025-05-26	
Isabelle Canpolat	Ledamot	2025-06-13	
Ionut Claudiu Otoiu	Ledamot	2025-06-13	
Kevin Axelsson	Ledamot	2025-06-13	2025-07-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Felicia Batta, Isabelle Canpolat och Claudio Otoiu.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Isabelle Canpolat och Felicia Batta.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

För år 2026 är årsavgifterna oförändrade.

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.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Tvättstuga
2019	Fiber
2019	Nya lägenhets- och balkongdörrar
2020	Stambyte och nya badrum
2020-2021	Dränering
2022	Nya trappor & loftgångar
2023	Installation av ytterbelysning och fasadbelysning
2024	Alla element från 1982 är utbytta
2024	Ny el och belysning i förråd

Under 2025 har endast reparationer i normal omfattning gjorts.

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

Fönsterbyte. I övrigt planerar styrelsen underhåll efter behov

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	443	369	219	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 610	5 690	5 787	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 417	6 509	6 620	6 739	4 495
Räntekänslighet, %	6	7	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	78	55	82	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 052	956	797	773	758
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	99	0	0
Nettoomsättning, tkr	994	899	758	753	731
Resultat efter finansiella poster, tkr	224	-151	-150	2	41
Soliditet, %	25	23	24	25	33

Totala årsavgifter ska anges fr o m 2023-01-01 (dvs inkl ev IMD, kabel-TV/bredband osv). Från och 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	282 000	0	0	282 000
Underhållsfond, kr	578 905	0	150 274	729 179
S:a bundet eget kapital, kr	860 905	0	150 274	1 011 179
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 164 540	-151 486	-150 274	862 780
Årets resultat, kr	-151 486	151 486	223 863	223 863
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 013 054	0	73 589	1 086 643
S:a eget kapital, kr	1 873 959	0	223 863	2 097 822

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 156 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 726 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 013 054
Årets resultat, kr	223 863
Reservation till underhållsfond, kr	-156 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 726
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 086 643

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 086 643
------------------------------------	------------------

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	994 338	898 901
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		994 338	898 901
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-213 466	-147 326
Underhåll enligt plan		-5 726	-301 829
Övriga externa kostnader	Not 4	-74 166	-69 936
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-69 910	-118 520
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-245 786	-245 786
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-609 054	-883 396
RÖRELSERESULTAT		385 284	15 505
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 090	4 639
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 925	-171 630
Övriga finansiella poster		-585	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-161 420	-166 991
ÅRETS RESULTAT		223 863	-151 486

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	7 424 951	7 656 816
Inventarier och installationer	Not 8	83 539	97 460
Summa materiella anläggningstillgångar		7 508 490	7 754 276
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 508 990	7 754 776
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		410 844	345 461
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	37 974	36 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	34 993	30 759
Summa kortfristiga fordringar		483 811	412 863
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	300 000	0
Summa kortfristiga placeringar		300 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	5 500	0
Summa kassa och bank		5 500	0
Summa omsättningstillgångar		789 311	412 863
SUMMA TILLGÅNGAR		8 298 301	8 167 638

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	282 000	282 000	
Fond för yttre underhåll	729 179	578 905	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 011 179</u>	<u>860 905</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	862 780	1 164 540	
Årets resultat	223 863	-151 486	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 086 644</u>	<u>1 013 054</u>	
Summa eget kapital	<u>2 097 822</u>	<u>1 873 959</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 215 647	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 215 647</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 803 604	6 105 036
Medlemmarnas inre fond	Not 15	1 464	1 464
Leverantörsskulder		37 826	25 869
Aktuell skatteskuld	Not 16	357	332
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	30 116	21 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	111 465	139 862
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 984 832</u>	<u>6 293 679</u>
Summa skulder		<u>6 200 479</u>	<u>6 293 679</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 298 301</u>	<u>8 167 638</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	385 284	15 505
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	245 786	245 786
	<u>631 070</u>	<u>261 291</u>
Erhållen ränta	465	4 639
Erlagd ränta	-155 886	-176 097
Övriga poster	-585	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>475 063</u>	<u>89 833</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 940	-9 252
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-15 455	36 404
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>456 668</u>	<u>116 985</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-85 785	-104 285
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-85 785</u>	<u>-104 285</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	370 883	12 700
Likvida medel vid årets början	345 461	332 761
Likvida medel vid årets slut	<u>716 344</u>	<u>345 461</u>
	370 883	12 700

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 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	4 907 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	986 400	896 736
Hysesintäkt garage och bilplatser	720	720
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 549	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 669	1 445
	<u>994 338</u>	<u>898 901</u>
I Årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-37 893	-27 172
El	-33 052	-32 363
Vatten	-50 170	-26 693
Renhållning	-20 290	-18 867
Förvaltningskostnader	-22 609	0
Försäkringar	-18 206	-16 630
Fastighetsskatt	-17 880	-17 382
Övriga driftskostnader	-13 365	-8 219
	<u>-213 466</u>	<u>-147 326</u>
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 900	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-45 246	-43 164
Förbrukningsinventarier	-4 899	-5 672
Medlemsavgifter HSB	-11 121	-9 100
	<u>-74 166</u>	<u>-69 936</u>
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-35 280	-34 380
Löner för anställda	-18 463	-42 500
Övriga arvoden	-3 150	-10 850
Övriga personalkostnader	0	-225
Revisionsarvode	0	-3 000
Sociala avgifter	-13 017	-27 565
	<u>-69 910</u>	<u>-118 520</u>
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-231 865	-231 865
Installationer och inventarier	-13 921	-13 921
	<u>-245 786</u>	<u>-245 786</u>

	2025-12-31	2024-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärden byggnader	9 563 003	9 563 003			
Ingående anskaffningsvärde mark	198 100	198 100			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 761 103	9 761 103			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-2 104 287	-1 872 422			
Årets avskrivningar byggnader	-231 865	-231 865			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 336 152	-2 104 287			
Utgående redovisat värde	7 424 951	7 656 816			
Redovisade värden byggnader	7 226 851	7 458 716			
Redovisade värden mark	198 100	198 100			
Fastighetsbeteckning: Sandhult 6:28					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	4 929 000	1 031 000	5 960 000	5 794 000
		4 929 000	1 031 000	5 960 000	5 794 000
Ställda säkerheter		2025-12-31	2024-12-31		
Fastighetsinteckning		6 360 000	6 360 000		
Summa ställda säkerheter		6 360 000	6 360 000		
Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	218 740	218 740			
Utgående anskaffningsvärden	218 740	218 740			
Ingående avskrivningar	-121 280	-107 359			
Årets avskrivningar	-13 921	-13 921			
Utgående avskrivningar	-135 201	-121 280			
Utgående redovisat värde	83 539	97 460			
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	5 776	4 445			
Övriga kortfristiga fordringar	32 198	32 198			
	37 974	36 643			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Upplupna ränteintäkter	2 625	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 368	30 759			
	34 993	30 759			
Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 6 mån	2,50%	2026-02-27	300 000	0	
			300 000	0	
Not 13 BANK					
Sparbanken Sjuhärad	5 500	0			
	5 500	0			

2025-12-31 2024-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Föreningssparb Sjuhärad AB		2,95%	2027-12-30	4 287 647	72 000
Föreningssparb Sjuhärad AB		2,74%	2026-10-30	1 731 604	49 828
				6 019 251	121 828
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 215 647
Nästa års amortering av långfristig skuld					72 000
Lån som ska konverteras inom ett år					1 731 604
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 803 604
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,89%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					487 312
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					5 410 111
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 464	1 464
	1 464	1 464

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	357	332
	357	332

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	10 584	10 314
Arbetsgivaravgifter	11 360	10 802
Övriga kortfristiga skulder	8 172	0
	30 116	21 116

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	7 846	-193
Förutbetalda årsavgifter och hyror	68 406	76 578
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 213	63 477
	111 465	139 862

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-09 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Borås

Felicia Batta

Ionut Claudiu Otoiu

Isabelle Canpolat

Ros-Mari Boo

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

Thomas Jacobsson

Revisor vald av föreningsstämman

Carina Westlund Myrén

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandhult i Borås, org.nr. 716409-7789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandhult i Borås för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 Brf Sandhult i Borås för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Jacobsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Felicia Batta

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 08:40:09



Isabelle Canpolat

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 17:52:15



Ros-Mari Boo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:26:43



Ionut Claudiu Otoiu

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:16:43



Thomas Jacobsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 11:43:48



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:53:05



Revisionsberättelse 2025

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

Thomas Jacobsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:38:49



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:52:40



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.