



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Laxskivlingen i Borås

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Laxskivlingen i Borås med säte i Borås org.nr. 764500-2713 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Laxskivlingen 1		1956

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej 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>
2	lokaler (hyresrätt)	135
123	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 059
7	förråd	76
32	garageplatser	518
64	p-platser	0
<b>Totalt 228 objekt</b>		<b>8 788</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 43 st 2 rok, 67 st 3 rok, 3 st 4 rok, 7 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peppe Fasth	Ordförande	2025-06-02
Henry Matias Luomala	Ledamot	2025-06-02
Helene Platenik	Ledamot	2025-06-02
Andreas Bel	Sekreterare	2021-05-31
Camilla Ekblad Hansson	Vice ordförande	2024-04-30
Mats Andersson	Ledamot	2017-06-05
Ayham Ghozlan	Ledamot	2025-06-02
Arbresha Hasani	Ledamot	2025-06-02
Sophia Agebratt	Ledamot utsedd av HSB	2021-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peppe Fasth, Andreas Bel, Camilla Ekblad Hansson, Arbresha Hasani, Ayham Ghozlan och Helene Platenik.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peppe Fasth, Camilla Ekblad Hansson, Jörgen Gustafsson och Mats Andersson.

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

Valberedning har varit: Jörgen Gustafsson (sammankallande) och Eva Grubbström, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-01, ärende som behandlades var: Gruppanslutning för bredband och Tv. På denna stämma deltog 28 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Målning av trapphus
2020	Nya servisledningar
2020	Nytt låssystem
2023	Ombyggnation av lokal till lägenhet
2024	Bytt ut samtliga 5 hissar.
2025	Miljöstation
2025	Tvätt och behandling av samtliga tak

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

För närvarande planerar föreningen inte med några större underhåll närmsta åren. Underhåll kommer ske efter behov.

## Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 145 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	235	157	234	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 460	5 562	5 668	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 954	6 066	6 181	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	216	262	189	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	912	814	795	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 637	6 816	6 700	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-286	-1 108	206	0	0
Soliditet, %	21	22	23	0	0

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.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader. Detta påverkar inte likviditeten och föreningen har ändå ett positivt kassaflöde.

Utöver detta så beror det på planerade underhållsåtgärder. Detta täcks av underhållsfonden och påverkar inte finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 195 740 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 235 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 2% fr.om. 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	276 057	0	0	276 057
Upplåtelseavgifter, kr	1 447 728	0	0	1 447 728
Underhållsfond, kr	8 115 203	0	-580 399	7 534 804
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 838 988</b>	<b>0</b>	<b>-580 399</b>	<b>9 258 589</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 055 963	-1 107 964	580 399	4 528 398
Årets resultat, kr	-1 107 964	1 107 964	-308 515	-286 459
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 947 999</b>	<b>0</b>	<b>271 884</b>	<b>4 241 939</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 786 987</b>	<b>0</b>	<b>-308 515</b>	<b>13 500 528</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 509 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 089 399 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	3 947 999
Årets resultat, kr	-286 459
Reservation till underhållsfond, kr	-509 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 089 399
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 241 939</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 241 939</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	7 637 020	6 816 149
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>7 637 020</strong>	<strong>6 816 149</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 3	-3 523 354	-3 726 935
Underhåll enligt plan		-1 089 399	-354 127
Övriga externa kostnader	Not 4	-315 852	-279 068
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-190 480	-185 420
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 260 735	-1 260 735
Övriga rörelsekostnader		0	-871 681
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-6 379 819</strong>	<strong>-6 677 965</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>1 257 201</strong>	<strong>138 184</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		35 355	85 004
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 578 054	-1 331 152
Övriga finansiella poster		-960	0
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-1 543 660</strong>	<strong>-1 246 148</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>-286 459</strong>	<strong>-1 107 964</strong>

# BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	60 316 679	61 577 414
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 316 679</b>	<b>61 577 414</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 317 179</b>	<b>61 577 914</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		56 643	4 620
Avräkningskonto HSB		2 407 643	1 115 294
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	72 541	66 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	372 543	357 593
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 909 370</b>	<b>1 544 404</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 909 370</b>	<b>2 544 404</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 226 549</b>	<b>64 122 318</b>

# BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	276 057	276 057	
Upplåtelseavgifter	1 447 728	1 447 728	
Fond för yttre underhåll	7 534 804	8 115 203	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>9 258 589</u>	<u>9 838 988</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	4 528 398	5 055 963	
Årets resultat	-286 459	-1 107 964	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>4 241 939</u>	<u>3 947 999</u>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<u><strong>13 500 528</strong></u>	<u><strong>13 786 986</strong></u>	
<strong>Skulder</strong>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	23 469 245	26 631 251
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>23 469 245</u>	<u>26 631 251</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	24 507 595	22 248 980
Medlemmarnas inre fond	Not 12	83 328	83 328
Leverantörsskulder		870 029	474 562
Aktuell skatteskuld	Not 13	23 540	11 958
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	58 348	47 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	713 937	837 460
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>26 256 777</u>	<u>23 704 081</u>
<strong>Summa skulder</strong>		<u><strong>49 726 022</strong></u>	<u><strong>50 335 332</strong></u>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		<u><strong>63 226 549</strong></u>	<u><strong>64 122 318</strong></u>

# KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>		
Rörelseresultat	1 257 201	138 184
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 260 735	1 260 735
Utrangering	0	871 681
	<u>2 517 936</u>	<u>2 270 600</u>
Erhållen ränta	35 355	85 004
Erlagd ränta	-1 566 281	-1 325 632
Övriga poster	-960	0
<strong>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</strong>	<u>986 049</u>	<u>1 029 972</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-72 617	403 066
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	282 308	214 852
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>	<u>1 195 740</u>	<u>1 647 889</u>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>		
Investeringar i fastigheter	0	-4 397 848
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>	<u>0</u>	<u>-4 397 848</u>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-903 391	-927 008
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>	<u>-903 391</u>	<u>-927 008</u>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>	<u>292 349</u>	<u>-3 676 967</u>
Likvida medel vid årets början	2 115 294	5 792 260
Likvida medel vid årets slut	<u>2 407 643</u>	<u>2 115 294</u>
	<u>292 349</u>	<u>-3 676 967</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:	20 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	30 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	7 619 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	7 350 576	6 562 776
Hysesintäkt lokaler	36 804	29 700
Hysesintäkt garage och bilplatser	212 835	188 185
Hysesintäkt övrigt	48	7 152
Övriga intäkter i verksamheten	0	8 269
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 191	13 182
Övriga primära intäkter och ersättningar	18 566	6 885
	<b>7 637 020</b>	<b>6 816 149</b>
<b>I Årsavgift ingår värme, vatten samt Tv.</b>		
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-344 295	-215 905
El	-241 741	-253 455
Uppvärmning	-1 135 491	-1 548 141
Vatten	-520 062	-501 798
Renhållning	-273 530	-262 561
Bevakningskostnader	-24 975	-39 585
TV, bredband, iptelefoni	-84 434	-75 807
Förvaltningskostnader	-497 858	-479 524
Försäkringar	-142 255	-111 432
Fastighetsskatt	-216 282	-204 700
Övriga driftskostnader	-42 431	-34 026
	<b>-3 523 354</b>	<b>-3 726 935</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-23 500	-18 600
Övriga förvaltningskostnader	-214 224	-204 360
Förbrukningsinventarier	-18 028	-13 708
Medlemsavgifter HSB	-55 521	-42 400
Kundförluster m m	-4 579	0
	<b>-315 852</b>	<b>-279 068</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-75 967	-76 046
Vicevärdsarvode	-73 500	-71 640
Övriga arvoden	-4 200	-6 100
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-32 813	-27 634
	<b>-190 480</b>	<b>-185 420</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 221 227	-1 221 227
Markanläggningar	-39 508	-39 508
	<b>-1 260 735</b>	<b>-1 260 735</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	2108				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 287 656	64 342 610			
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-1 452 802			
Årets investering byggnader	0	4 397 848			
Ingående anskaffningsvärde mark	16 603 940	16 603 940			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 185 153	1 185 153			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 076 749</b>	<b>85 076 749</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-23 183 271	-22 543 165			
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	581 121			
Årets avskrivningar byggnader	-1 221 227	-1 221 227			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-316 064	-276 556			
Årets avskrivningar markanläggningar	-39 508	-39 508			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-24 760 070</b>	<b>-23 499 335</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 316 679</b>	<b>61 577 414</b>			
Redovisade värden byggnader	42 883 158	44 104 385			
Redovisade värden mark	16 603 940	16 603 940			
Redovisade värden markanläggningar	829 581	869 089			
<b>Fastighetsbeteckning: Laxskivlingen 1</b>					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1989	87 000 000	25 000 000	112 000 000	120 000 000
Lokaler		212 000	211 000	423 000	584 000
		<b>87 212 000</b>	<b>25 211 000</b>	<b>112 423 000</b>	<b>120 584 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning				56 059 000	56 059 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>56 059 000</b>	<b>56 059 000</b>
<b>Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	72 541	66 897			
	<b>72 541</b>	<b>66 897</b>			
<b>Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	372 543	357 593			
	<b>372 543</b>	<b>357 593</b>			

2025-12-31 2024-12-31

## Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		3,24%	2027-12-28	5 172 631	88 336
SEB		2,96%	2027-10-28	337 500	50 000
SEB		1,14%	2026-03-28	1 101 218	30 000
Stadshypotek AB		2,23%	2026-09-30	5 643 000	132 000
Stadshypotek AB		2,46%	2028-12-30	5 176 902	88 336
Stadshypotek AB		3,00%	2028-03-01	5 183 748	88 336
Stadshypotek AB		3,15%	2028-03-30	3 463 472	50 000
Stadshypotek AB		3,96%	2027-09-30	4 600 000	100 000
Stadshypotek AB		4,63%	2026-09-30	4 600 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		3,307%	2026-03-28	6 997 046	100 000
Swedbank Hypotek AB		3,307%	2026-03-28	5 701 323	100 000
				<b>47 976 840</b>	<b>927 008</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 23 469 245

Nästa års amortering av långfristig skuld 465 008

Lån som ska konverteras inom ett år 24 042 587

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 24 507 595

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,17%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 708 032

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 43 341 800

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

## Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	83 328	83 328
	<b>83 328</b>	<b>83 328</b>

## Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	23 540	11 958
	<b>23 540</b>	<b>11 958</b>

## Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	24 622	27 060
Arbetsgivaravgifter	23 474	20 733
Övriga kortfristiga skulder	10 252	0
	<b>58 348</b>	<b>47 793</b>

## Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	22 634	10 861
Förutbetalda årsavgifter och hyror	605 572	589 349
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 731	237 250
	<b>713 937</b>	<b>837 460</b>

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-13 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.  
Borås

Andreas Bel	Arbresha Hasani	Ayham Ghozlan
Camilla Ekblad Hansson	Helene Platenik	Henry Matias Luomala
Mats Andersson	Peppe Fasth	Sophia Agebratt

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

Barbro Johansson	Malin Johannesson
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Laxskivlingen i Borås, org.nr. 764500-2713

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Laxskivlingen 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 Laxskivlingen 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

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Johansson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Peppe Fasth

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 19:58:40



### Mats Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:29:16



### Helene Platenik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:15:22



### Camilla Ekblad Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:29:06



### Sophia Agebratt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:28:25



### Ayham Ghozlan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:28:40



### Arbresha Hasani

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:12:29



### Henry Matias Luomala

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:32:53



### Andreas Bel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 12:16:55



### Barbro Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:57:49



### Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 14:40:55



## Revisionsberättelse 2025

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

### Barbro Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:57:30



### Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 14:40:39



# 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.