



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Lugnet i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lugnet i Borås med säte i Borås org.nr. 769635-0631 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lommen 8	2017-11-01	1956
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	350
10	p-platser	0
2	lägenheter (hyresrätt)	132
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 056
Totalt 33 objekt		1 538

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 10 st 2 rok, 5 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Carina Krii	Ordförande	2021-07-02
Marita Jansson	Ledamot	2021-07-02
Tomas Tellnor	Ledamot	2018-10-30
John Bredal	Sekreterare	2017-06-08
Christer Lebedev	Ledamot	2025-04-13
Aleksandra Janev	Ledamot	2023-05-31
Lucas Karlsson	Ledamot	2023-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Krii, Marita Jansson, John Bredal, Christer Lebedev, Aleksandra Janev och Lucas Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marita Jansson, Carina Krii, Tomas Tellnor, John Bredal, Christer Lebedev, Aleksandra Janev och Lucas Karlsson.

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

Valberedning har varit: Melina Claesson (sammankallande) och Mattias Näslund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8,4%.

En förändring av årsavgiften med +1% 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 2025-02-06.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Balkongrenovering
2018	Nya lägenhetsdörrar
2018	Nya källarförråd
2018	Stambyte inkl. nya av badrum och kök
2018	Byte av fönster och balkongdörrar
2019	byte av termostatter
2021	Ny belysning i allmänna utrymmen
2022	Byte källarfönster och dörr
2023-2024	Relining av stammar under bottenplattan
2025	Byte av tre entrépartier mot innergården
2025	Belysning i källarförråd

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

Årtal	Åtgärd
2026	Utöver löpande underhåll planeras rengöring av tak och reparation av hängrännor.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

Aktiviteter

Föreningens medlemmar har haft en gemensam arbetsdag då städning och enklare underhåll utförts.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	225	267	255	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 022	9 287	9 390	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 142	13 528	13 678	13 820	13 591
Räntekänslighet, %	13	15	17	0	0
Energikostnad, kr/kvm	192	176	164	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	985	914	830	770	740
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	72	68	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 375	1 350	1 286	1 179	1 182
Resultat efter finansiella poster, tkr	-331	-294	-274	-337	-419
Soliditet, %	54	54	54	55	55

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 ett positivt kassaflöde.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 363 283 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 225 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1% per 2026-01-01.

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	20 098 004	0	0	20 098 004
Upplåtelseavgifter, kr	429 000	0	0	429 000
Underhållsfond, kr	398 944	0	174 849	573 793
S:a bundet eget kapital, kr	20 925 948	0	174 849	21 100 797
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 478 212	-293 682	-174 849	-3 946 744
Årets resultat, kr	-293 682	293 682	-331 487	-331 487
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 771 894	0	-506 336	-4 278 231
S:a eget kapital, kr	17 154 054	0	-331 487	16 822 566

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 215 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 151 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	-3 771 894
Årets resultat, kr	-331 487
Reservation till underhållsfond, kr	-215 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 151
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 278 230

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 278 230
------------------------------------	-------------------

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	1 375 154	1 349 860
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 375 154	1 349 860
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-523 998	-466 817
Underhåll enligt plan		-40 151	-71 795
Övriga externa kostnader	Not 4	-96 027	-65 487
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-41 926	-41 926
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-636 546	-633 022
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 338 647	-1 279 047
RÖRELSERESULTAT		36 507	70 812
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 153	9 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 626	-373 596
Övriga finansiella poster		-520	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-367 993	-364 495
ÅRETS RESULTAT		-331 487	-293 682



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	30 617 619	31 113 187
Summa materiella anläggningstillgångar		30 617 619	31 113 187
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		30 618 119	31 113 687
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		289 298	201 564
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 673	1 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	50 822	54 375
Summa kortfristiga fordringar		342 793	257 516
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	300 000
Summa kortfristiga placeringar		0	300 000
Kassa och bank			
Bank	Not 11	33 138	6 567
Summa kassa och bank		33 138	6 567
Summa omsättningstillgångar		375 931	564 083
SUMMA TILLGÅNGAR		30 994 050	31 677 770

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 098 004	20 098 004
Upplåtelseavgifter	429 000	429 000
Fond för yttre underhåll	573 793	398 944
Summa bundet eget kapital	21 100 797	20 925 948

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 946 744	-3 478 212
Årets resultat	-331 487	-293 682
Summa ansamlad förlust	-4 278 230	-3 771 894

Summa eget kapital

16 822 567

17 154 054

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 808 000	2 754 876
Summa långfristiga skulder		10 808 000	2 754 876

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 062 876	11 524 000
Leverantörsskulder		76 186	40 281
Aktuell skatteskuld	Not 13	215	1 117
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	6 017	5 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	218 189	197 455
Summa kortfristiga skulder		3 363 483	11 768 841

Summa skulder

14 171 483

14 523 717

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 994 050

31 677 770

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	36 507	70 812
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	636 546	633 022
	673 053	703 834
Erhållen ränta	6 153	9 101
Erlagd ränta	-385 321	-373 596
Övriga poster	-520	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	293 365	339 340
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 457	-14 611
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	67 461	13 652
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	363 283	338 381
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-140 978	-56 320
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-140 978	-56 320
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-408 000	-158 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-408 000	-158 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-185 695	124 061
Likvida medel vid årets början	508 131	384 070
Likvida medel vid årets slut	322 436	508 131
	-185 695	124 061

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
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	0 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	1 133 256	964 926
Årsavgiftsbortfall bostäder	-93 576	0
Hysesintäkt bostäder	81 124	134 528
Hysesintäkt lokaler	190 560	186 396
Hysesintäkt garage och bilplatser	56 160	56 160
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 900	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	588	5 158
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 142	2 692
	1 375 154	1 349 860

I Årsavgift ingår värme, vatten samt Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-45 799	-12 203
El	-23 727	-22 311
Uppvärmning	-205 958	-194 682
Vatten	-66 018	-54 332
Renhållning	-37 146	-36 946
TV, bredband, iptelefoni	-34 354	-35 108
Förvaltningskostnader	-21 980	-19 083
Försäkringar	-27 771	-23 024
Fastighetsskatt	-42 886	-41 640
Övriga driftskostnader	-18 358	-27 487
	-523 998	-466 817

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-17 200	-14 400
Övriga förvaltningskostnader	-63 217	-39 887
Förbrukningsinventarier	-1 689	0
Medlemsavgifter HSB	-13 921	-11 200
	-96 027	-65 487

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Vicevärdsarvode	-30 000	-30 000
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-9 426	-9 426
	-41 926	-41 926

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-636 546	-633 022
	-636 546	-633 022

2025-12-31

2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2075

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

25 421 455

24 749 241

Årets investering byggnader

140 978

672 214

Ingående anskaffningsvärde mark

9 900 000

9 900 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**35 462 433****35 321 455****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 208 268

-3 575 246

Årets avskrivningar byggnader

-636 546

-633 022

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 844 814****-4 208 268****Utgående redovisat värde****30 617 619****31 113 187**

Redovisade värden byggnader

20 717 619

21 213 187

Redovisade värden mark

9 900 000

9 900 000

Fastighetsbeteckning: Lommen 8**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1970

13 400 000

5 600 000

19 000 000

21 000 000

Lokaler

610 000

403 000

1 013 000

1 067 000

14 010 000**6 003 000****20 013 000****22 067 000****Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

18 089 000

18 089 000

Summa ställda säkerheter**18 089 000****18 089 000****Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

1 163

1 577

Övrig skattefordran

1 510

0

2 673**1 577****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

50 822

54 375

50 822**54 375****Not 11 BANK**

Nordea

33 138

6 567

33 138**6 567**

2025-12-31

2024-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		1,33%	2026-04-15	2 754 876	0
Nordea Hypotek AB		2,69%	2027-04-21	5 623 000	50 000
Nordea Hypotek AB		2,43%	2026-10-21	150 000	0
Nordea Hypotek AB		2,80%	2027-12-15	5 343 000	108 000
				13 870 876	158 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 808 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					158 000
Lån som ska konverteras inom ett år					2 904 876
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					3 062 876
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,46%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					632 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					13 080 876
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	215	1 117
	215	1 117

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	4 482	4 453
Personalens källskatt	750	750
Arbetsgivaravgifter	785	785
	6 017	5 988

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	43 759	55 454
Förutbetalda årsavgifter och hyror	152 711	92 557
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 719	49 444
	218 189	197 455

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-12
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Borås

Aleksandra Janev

Carina Krii

Christer Lebedev

John Bredal

Lucas Karlsson

Marita Jansson

Tomas Tellnor

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

Annica Burman
Revisor vald av föreningsstämman

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lugnet i Borås, org.nr. 769635-0631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lugnet i Borås för räkenskapsåret 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Lugnet 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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

Annica Burman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Carina Krii

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 12:38:42



John Bredal

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 19:01:18



Christer Lebedev

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:52:24



Aleksandra Janev

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:48:18



Tomas Tellnor

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 12:21:32



Marita Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 19:05:27



Lucas Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:51:55



Annica Burman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 14:42:43



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 15:44:43



Revisionsberättelse 2025

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

Annica Burman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 14:44:38



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 15:44:29



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.