



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kapsågen i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kapsågen i Halmstad med säte i Halmstad org.nr. 749200-1586 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 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Halmstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kapsågen 2	1948-01-01	1948

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
7	lokaler (hyresrätt)	231
8	förråd	20
38	p-platser	456
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 176
Totalt 107 objekt		3 883

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 33 st 2 rok, 3 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Simon Svedenman	Ordförande	2024-06-17	
Mikael Winberg	Ledamot, utsedd av HSB MG	2022-05-25	
Lena Stigmo Eriksson	Ledamot	2018-05-14	2025-09-30
Mikael Bjerdahl	Ledamot	2024-06-17	
Johan Gidefall	Ledamot	2025-09-30	
Simon Feufel	Suppleant	2025-09-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Simon Svedenman, Mikael Bjerdahl, samt suppleanten Simon Feufel.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Winberg, Mikael Bjerdahl och Simon Svedenman.

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

Valberedning har varit styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 under hösten.

Vad föreningen utför och planerar för åtgärder under de närmaste 5 åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2023 Takrenovering med installation av solceller
- 2023 Installation av laddstolpar för elbil.

Under det gångna året har underhåll genomförts i normal omfattning.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	137	148	219	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 700	1 690	1 690	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 824	1 823	1 823	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	204	213	150	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	767	718	696	685	685
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	88	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	771	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 627	2 582	2 494	2 364	2 358
Resultat efter finansiella poster, tkr	83	46	228	484	-88
Soliditet, %	51	0	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	57 085	0	0	57 085
Underhållsfond, kr	3 410 473	0	86 953	3 497 425
S:a bundet eget kapital, kr	3 467 558	0	86 953	3 554 510
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 045 302	45 903	-86 953	3 004 252
Årets resultat, kr	45 903	-45 903	83 378	83 378
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 091 205	0	-3 575	3 087 630
S:a eget kapital, kr	6 558 763	0	83 378	6 642 140

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 148 000 kr samt ianspråktagande skett med 61 047 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 091 205
Årets resultat, kr	83 378
Reservation till underhållsfond, kr	-148 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	61 047
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	3 087 630

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 087 630
------------------------------------	------------------

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	2 626 264	2 582 406
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 626 264	2 582 406
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 665 937	-1 601 815
Underhåll enligt plan	Not 4	-61 047	-57 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 113	-164 386
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-89 464	-80 954
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-403 911	-403 911
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 394 473	-2 308 918
RÖRELSERESULTAT		231 791	273 488
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36 505	50 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 919	-277 703
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-148 414	-227 585
ÅRETS RESULTAT		83 378	45 903
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		83 378	45 903
Reservering till fond för yttre underhåll		-148 000	-144 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		61 047	57 852
Överföring till balanserat resultat		-3 575	-40 245

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 706 596	10 081 623
Inventarier och installationer	Not 9	202 185	231 069
Summa materiella anläggningstillgångar		9 908 781	10 312 692
Summa anläggningstillgångar		9 908 781	10 312 692
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 541	603
Avräkningskonto HSB		2 143 292	1 044 062
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	333 921	429 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	187 164	193 439
Summa kortfristiga fordringar		2 667 918	1 667 345
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 167 918	2 667 345
SUMMA TILLGÅNGAR		13 076 699	12 980 037

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	57 085	57 085
Fond för yttre underhåll	3 497 425	3 410 473
Summa bundet eget kapital	3 554 510	3 467 558
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 004 252	3 045 302
Årets resultat	83 378	45 903
Summa fritt eget kapital	3 087 630	3 091 205
Summa eget kapital	6 642 140	6 558 763
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 5 790 000	5 790 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14 71 219	71 219
Leverantörsskulder	216 053	204 326
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 60 455	7 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 296 831	348 625
Summa kortfristiga skulder	6 434 558	6 421 274
Summa skulder	6 434 558	6 421 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 076 699	12 980 037

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	231 791	273 488
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	403 911	403 911
Övriga poster		0
	635 702	677 399
Erhållen ränta	36 291	50 118
Erlagd ränta	-186 262	-282 367
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	485 732	445 150
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	98 871	202 700
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	14 627	-1 729 217
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	599 230	-1 081 367
ÅRETS KASSAFLÖDE	599 230	-1 081 367
Likvida medel vid årets början	2 044 062	3 125 429
Likvida medel vid årets slut	2 643 292	2 044 062
	599 230	-1 081 367

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.

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med årets årsredovisning i vissa poster.

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: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 326 592	2 280 996
Årsavgift TV/bredband	106 360	0
Hysesintäkt lokaler	88 285	85 103
Hysesintäkt garage och bilplatser	77 400	76 800
Hysesintäkt övrigt	731	4 128
Konsumtionsavgift el	16 774	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	106 272
Övriga intäkter i verksamheten	0	50
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 672	23 641
Övriga primära intäkter och ersättningar	450	5 416
	2 626 264	2 582 406
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-94 489	-83 894
El	-144 128	-105 938
Uppvärmning	-435 180	-489 144
Vatten	-178 066	-135 074
Renhållning	-124 050	-99 942
TV, bredband, iptelefoni	-157 349	-145 968
Förvaltningskostnader	-349 489	-368 054
Försäkringar	-45 549	-39 561
Fastighetsskatt	-99 596	-95 250
Övriga driftskostnader	-38 041	-38 990
	-1 665 937	-1 601 815
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-52 771	0
Underhåll övrigt	-8 277	-57 852
	-61 047	-57 852
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 750	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-127 442	-121 896
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-5 040
Medlemsavgifter HSB	-27 921	-21 700
	-174 113	-164 386
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Arvode till styrelsen	-40 850	-33 099
Vicevärdsarvode	-25 000	-25 000
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-20 114	-19 355
	-89 464	-80 954
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-375 027	-375 027
Installationer och inventarier	-28 884	-28 884
	-403 911	-403 911

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2067

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

19 084 276

19 084 276

Ingående anskaffningsvärde mark

272 700

272 700

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

19 356 976

19 356 976

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-9 275 353

-8 900 326

Årets avskrivningar byggnader

-375 027

-375 027

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 650 380

-9 275 353

Utgående redovisat värde

9 706 596

10 081 623

Redovisade värden byggnader

9 433 896

9 808 923

Redovisade värden mark

272 700

272 700

Fastighetsbeteckning: Kapsågen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1948	30 000 000	9 400 000	39 400 000	41 200 000
Lokaler	1948	359 000	291 000	650 000	723 000
		30 359 000	9 691 000	40 050 000	41 923 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

9 299 000

9 299 000

Summa ställda säkerheter

9 299 000

9 299 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

385 661

385 661

Utgående anskaffningsvärden

288 837

385 661

Ingående avskrivningar

-154 592

-125 708

Årets avskrivningar

-28 884

-28 884

Utgående avskrivningar

-86 652

-154 592

Utgående redovisat värde

202 185

231 069

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

306 093

397 067

Övrig skattefordran

27 828

32 174

333 921

429 241

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	214	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 950	193 439
	187 164	193 439

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-03-15	500 000	0
Placering HSB			0	1 000 000
			500 000	1 000 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,05%	2026-03-30	5 790 000	0
				5 790 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					5 790 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					5 790 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,05%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					5 790 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	71 219	98 806
Uttag	0	-27 587
	71 219	71 219



	2025-12-31	2024-12-31
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	4 194	0
Personalens källskatt	22 620	0
Arbetsgivaravgifter	22 853	0
Övriga kortfristiga skulder	10 789	7 104
	60 455	7 104
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	491	1 834
Förutbetalda årsavgifter och hyror	210 013	205 596
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 327	141 195
	296 831	348 625

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-11 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Halmstad

Simon Svedenman
Johan Gidefall
Mikael Bjerdahl
Mikael Winberg

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

Peter Lindgren

Revisor vald av föreningsstämman

Laila Pedersen

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kapsågen i Halmstad, org.nr. 749200-1586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kapsågen i Halmstad 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. Risker 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 Kapsågen i Halmstad 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.

Halmstad

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Lindgren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Simon Svedenman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 19:22:49



Mikael Winberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:20:09



Mikael Bjerdahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 20:30:23



Johan Gidefall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 19:23:58



Peter Lindgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 10:09:29



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 13:10:42



Revisionsberättelse 2025

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

Peter Lindgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 10:11:27



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 13:10:05



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.