



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Gånghester i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gånghester i Borås med säte i Borås org.nr. 764500-2580 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Råslätt 1:61		1965
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
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 402
1	lokaler (hyresrätt)	100
12	garageplatser	0
67	p-platser	0
Totalt 155 objekt		4 502

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 45 st 2 rok, 15 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Borås Gånghester GA:2	G:A	864501-1134	274 / 6443	Vägförening
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peder Andreasson	Ordförande
Birgitta Danielsson	Ledamot
Håkan Hultgren	Ledamot
Ulf Åberg	Ledamot
Rosmarie Rydell	Vice ordförande
Anna Päivärinta	Ledamot
Lina Gustavsson	Ledamot, utsedd av HSB MG

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Päivärinta, Rosmarie Rydell och Ulf Åberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Danielsson, Peder Andreasson och Rosmarie Rydell.

Vicevärd har varit Birgitta Danielsson.

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

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +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, styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Under de senaste åren har föreningen gjort följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1996-1997	Byte av fönster
2003	byte av tak
2003-2004	Stambyte
2010	P-plaster
2012-2014	Byte av ventilation och installation av Telia fibernät
2017	Renovering av balkonger
2019	Nya stuprännor
2020	Fasad renovering
2022	Garageportar
2025	Dränering runt 2 hus

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

Årtal	Åtgärd
2026	Tvättstuga hus A
2027-2029	Byte av säkerhetsdörrar

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	215	244	171	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 195	2 228	2 262	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 195	2 228	2 262	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	271	254	234	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	882	848	778	729	714
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	921	884	814	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 145	3 980	3 666	3 352	3 369
Resultat efter finansiella poster, tkr	-39	13	166	-165	-632
Soliditet, %	27	27	27	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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på större investeringar, räntor och avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 280 255 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 215 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	232 790	0	0	232 790
Underhållsfond, kr	1 673 415	0	-206 267	1 467 148
S:a bundet eget kapital, kr	1 906 205	0	-206 267	1 699 938
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 160 329	13 328	206 267	2 379 924
Årets resultat, kr	13 328	-13 328	-39 085	-39 085
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 173 657	0	167 182	2 340 839
S:a eget kapital, kr	4 079 862	0	-39 085	4 040 777

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 447 000 kr samt ianspråktagande skett med 653 267 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	2 173 657
Årets resultat, kr	-39 085
Reservation till underhållsfond, kr	-447 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	653 267
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 340 839

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 340 839
------------------------------------	------------------

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	4 144 532	3 979 989
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 144 532	3 979 989
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 539 624	-2 222 712
Underhåll enligt plan		-653 267	-763 495
Övriga externa kostnader	Not 4	-214 956	-196 801
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-178 213	-122 624
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-353 944	-320 517
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 940 003	-3 626 149
RÖRELSERESULTAT		204 528	353 840
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 739	64 497
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 351	-405 009
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-243 613	-340 512
ÅRETS RESULTAT		-39 085	13 328

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	12 794 732	12 145 865
Summa materiella anläggningstillgångar		12 794 732	12 145 865
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 795 232	12 146 365
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		85 328	1 972
Avräkningskonto HSB		1 696 260	1 551 322
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	65 442	63 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	323 412	325 388
Summa kortfristiga fordringar		2 170 442	1 942 435
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 170 442	2 942 435
SUMMA TILLGÅNGAR		14 965 674	15 088 800

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

232 790

232 790

Fond för yttre underhåll

1 467 148

1 673 415

Summa bundet eget kapital

1 699 938

1 906 205

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 379 924

2 160 329

Årets resultat

-39 085

13 328

Summa fritt eget kapital

2 340 839

2 173 657

Summa eget kapital

4 040 777

4 079 862

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

3 272 394

3 192 394

Summa långfristiga skulder

3 272 394

3 192 394

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6 610 019

6 840 027

Medlemmarnas inre fond

Not 13

32 357

32 357

Leverantörsskulder

574 401

398 095

Aktuell skatteskuld

Not 14

24 034

7 336

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

32 065

26 516

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

379 628

512 214

Summa kortfristiga skulder

7 652 503

7 816 544

Summa skulder

10 924 897

11 008 938

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 965 674

15 088 800

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	204 528	353 840
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	353 944	320 517
	558 472	674 357
Erhållen ränta	25 739	64 497
Erlagd ränta	-294 783	-404 539
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	289 428	334 315
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 069	-75 965
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	73 897	21 731
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	280 255	280 081
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 002 811	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 002 811	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-132 506	-150 008
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-132 506	-150 008
ÅRETS KASSAFLÖDE	-855 062	130 073
Likvida medel vid årets början	2 551 322	2 421 249
Likvida medel vid årets slut	1 696 260	2 551 322
	-855 062	130 073

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	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.

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.

Övriga kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående årsuppgästallning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	3 971 160	3 818 472
Hysesintäkt lokaler	54 408	52 320
Hysesintäkt garage och bilplatser	95 380	84 876
Övriga intäkter i verksamheten	1 068	1 068
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 936	1 789
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 835	8 311
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 745	13 153
	4 144 532	3 979 989

I Årsavgift ingår värme, vatten och Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-264 799	-98 104
El	-90 710	-97 258
Uppvärmning	-864 541	-832 956
Vatten	-264 494	-213 912
Renhållning	-160 187	-163 545
Bevakningskostnader	-26 250	-24 644
TV, bredband, iptelefoni	-61 939	-61 310
Förvaltningskostnader	-548 794	-517 652
Försäkringar	-122 079	-103 020
Fastighetsskatt	-116 841	-93 270
Övriga driftskostnader	-18 991	-17 039
	-2 539 624	-2 222 712

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 700	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-141 175	-134 676
Förbrukningsinventarier	-1 598	0
Medlemsavgifter HSB	-36 321	-28 000
Arrende, hyra, leasing	-20 162	-19 625
	-214 956	-196 801

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-60 200	-45 150
Löner för anställda	-11 700	-2 550
Vicevärdsarvode	-45 000	-48 150
Övriga arvoden	-24 000	-750
Övriga personalkostnader	-3 804	-3 804
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-28 509	-17 220
	-178 213	-122 624

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-334 294	-300 867
Markanläggningar	-19 650	-19 650
	-353 944	-320 517

2025-12-31

2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2101

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 025 042	21 025 042
Årets investering byggnader	1 002 811	0
Ingående anskaffningsvärde mark	356 500	356 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	154 375	154 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 538 728	21 535 917

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 242 686	-8 941 819
Årets avskrivningar byggnader	-334 294	-300 867
Ingående avskrivningar markanläggningar	-147 366	-127 716
Årets avskrivningar markanläggningar	-19 650	-19 650
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 743 996	-9 390 052

Utgående redovisat värde

12 794 732 12 145 865

Redovisade värden byggnader	12 450 873	11 782 356
Redovisade värden mark	356 500	356 500
Redovisade värden markanläggningar	-12 641	7 009

Fastighetsbeteckning: Råslätt 1:56 och Råslätt 1:61

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959/1965	28 400 000	8 777 000	37 177 000	39 360 000
Lokaler	1959/1965	346 000	185 000	531 000	249 000
		28 746 000	8 962 000	37 708 000	39 609 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 959 000	11 959 000
Summa ställda säkerheter	11 959 000	11 959 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	65 442	63 753
	65 442	63 753

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	323 412	325 388
	323 412	325 388

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum
HSB	0	1 000 000
	0	1 000 000

2025-12-31

2024-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Måntäckning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,15%	2026-01-14	2 990 011	0
Stadshypotek AB		1,68%	2028-09-01	500 000	0
Stadshypotek AB		2,91%	2027-09-01	842 402	70 008
Stadshypotek Borås		3,15%	2026-06-11	3 300 000	0
Stadshypotek Borås		3,15%	2026-01-14	250 000	80 000
Stadshypotek Borås		1,67%	2028-09-01	2 000 000	0
				9 882 413	150 008
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 272 394
Nästa års amortering av långfristig skuld					70 008
Lån som ska konverteras inom ett år					6 540 011
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					6 610 019
Genomsnittsräntan vid årets utgång					4,41%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					600 032
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					9 132 373
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	32 357	34 958
Uttag	0	-2 601
	32 357	32 357

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	24 034	7 336
	24 034	7 336

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	18 305	15 755
Arbetsgivaravgifter	13 760	10 760
Övriga kortfristiga skulder	0	1
	32 065	26 516

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	30 512	55 944
Förutbetalda årsavgifter och hyror	323 269	299 391
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 847	156 879
	379 628	512 214

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

Anna Päivärinta

Birgitta Danielsson

Håkan Hultgren

Rosmarie Rydell

Lina Gustavsson

Peder Andreasson

Ulf Åberg

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

Anneli Gabrilsson

Revisor vald av föreningsstämman

Laila Pedersen

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gånghester i Borås, org.nr. 764500-2580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anneli Gabrielsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Peder Andreasson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:37:14



Birgitta Danielsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 13:45:16



Lina Gustavsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 16:38:40



Rosmarie Rydell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 15:51:38



Anna Päivärinta

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 14:06:30



Ulf Åberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:20:56



Håkan Hultgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 21:38:42



Anneli Gabrielsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 16:51:51



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 11:33:30



Revisionsberättelse 2025

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

Anneli Gabrielsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 16:52:59



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 11:33:09



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.