



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Båtbryggan i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Båtbryggan i Halmstad med säte i Halmstad org.nr. 769622-4513 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 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Halmstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bryggan 1		2012
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
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 182
1	förråd	6
1	lokaler (hyresrätt)	40
34	garageplatser	391
Totalt 90 objekt		4 619

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 19 st 2 rok, 29 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Oscarson	Ordförande	2021-04-27
Marie Johansson	Ledamot	2022-05-05
Lars Inge Gudmundsson	Ledamot	2021-04-27
Alf Norbäck	Ledamot	2022-05-05
Mikael Winberg	HSB Ledamot	2025-05-09
Thomas Werelius	Ledamot	2019-04-24
Carl Johan Rapp	Ledamot	2022-05-05
Nils-Olof Bankell	Suppleant	2025-05-09
Karin Bloemer	Suppleant	2025-05-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Oscarsson, Carl Johan Rapp och Alf Norbäck.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Oscarson, Lars Inge Gudmundsson, Thomas Werelius och Carl Johan Rapp.

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

Valberedning har varit: Eva Nilsson (sammankallande), samt Solveig Lindén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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 2025-05-15.

Uppgraderat nödtelefonerna i hissarna till 4-5G.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2016: byggt om innergården för att slippa grus och erhålla fler cykelställ.
2017: Plockat bort träd för att ersätta dessa med träd som är mer lättskötta och tar mindre plats.
2020: OVK-besiktning samt åtgärder
2021: Ny utebelysning, Fasad renovering avslutad
2022: Laddstolpar har satts upp.
2023: Tempgivare har satts upp i lägenheterna, Uppdatering av innegård, OVK-besiktning.

2024: Bytt UWS, köpt 2 st återvinningsskåp, Plantering av nya växter på innergård, Bytt brandvarnare

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

2026: OVK-besiktning och rensning av frånluftskanalerna

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 10 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 285 341 kr. Under året har 758 564 kr amorterats varav 400 000 kr som en extra amortering.

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.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	215	227	223	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 258	5 421	5 584	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 807	5 987	6 167	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	0	0
Energikostnad, kr/kvm	138	127	124	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	738	687	624	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	87	83	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	733	716	624	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 387	3 305	3 155	2 796	2 642
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 063	-983	-1 046	-1 126	-1 008
Soliditet, %	81	81	81	0	0

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader. Detta påverkar inte likviditeten och föreningen har ändå ett positivt kassflöde med 146 823 kr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 215 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen övervägt att höja avgifterna. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte 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	89 913 000	0	0	89 913 000
Upplåtelseavgifter, kr	31 412 000	0	0	31 412 000
Underhållsfond, kr	1 544 709	0	178 251	1 722 960
S:a bundet eget kapital, kr	122 869 709	0	178 251	123 047 960
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 959 688	-982 580	-178 251	-13 120 519
Årets resultat, kr	-982 580	982 580	-1 063 230	-1 063 230
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 942 268	0	-1 241 481	-14 183 749
S:a eget kapital, kr	109 927 441	0	-1 063 230	108 864 211

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 315 000 kr samt ianspråktagande skett med 136 749 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	-12 942 268
Årets resultat, kr	-1 063 230
Reservation till underhållsfond, kr	-315 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	136 749
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 183 749

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-14 183 749
------------------------------------	--------------------

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	3 387 303	3 304 970
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 387 303	3 304 970
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 534 695	-1 406 420
Underhåll enligt plan	Not 4	-136 749	-111 648
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 755	-159 866
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-153 533	-117 780
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 919 785	-1 919 785
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 860 517	-3 715 498
RÖRELSERESULTAT		-473 214	-410 528
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 536	30 723
Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 991	-602 775
Övriga finansiella poster		-560	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-590 015	-572 052
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 063 230	-982 580
ÅRETS RESULTAT		-1 063 230	-982 580
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		-1 063 230	-982 580
Reservering till fond för yttre underhåll		-315 000	-326 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		136 749	111 648
Överföring till balanserat resultat		-1 241 481	-1 196 932

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	132 589 543	134 495 414
Inventarier och installationer	Not 9	97 399	111 313
Summa materiella anläggningstillgångar		132 686 942	134 606 727
Summa anläggningstillgångar		132 686 942	134 606 727
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 829
Avräkningskonto HSB		522 466	375 643
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 158	1 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	113 127	82 376
Summa kortfristiga fordringar		640 751	461 274
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	600 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	600 000
SUMMA TILLGÅNGAR		133 927 693	135 668 001

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 913 000	89 913 000
Upplåtelseavgifter		31 412 000	31 412 000
Fond för yttre underhåll		1 722 960	1 544 709
<i>Summa bundet eget kapital</i>		123 047 960	122 869 709
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-13 120 519	-11 959 688
Årets resultat		-1 063 230	-982 580
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-14 183 749	-12 942 268
Summa eget kapital		108 864 211	109 927 440
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	12 024 086	11 713 869
<i>Summa långfristiga skulder</i>		12 024 086	11 713 869
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	12 261 255	13 324 036
Leverantörsskulder		160 553	119 592
Aktuell skatteskuld	Not 14	30 390	28 910
Övriga kortfristiga skulder		-258	-1 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	587 457	555 752
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		13 039 397	14 026 691
Summa skulder		25 063 483	25 740 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 927 693	135 668 001

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-473 214	-410 528
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 919 785	1 919 785
	1 446 571	1 509 257
Erhållen ränta	11 869	30 723
Erlagd ränta	-603 900	-586 016
Övriga poster	-560	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	853 979	953 964
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 988	-5 971
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	72 396	-82 235
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	899 387	865 757
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-220 750
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-220 750
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-752 564	-752 564
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-752 564	-752 564
ÅRETS KASSAFLÖDE	146 823	-107 557
Likvida medel vid årets början	975 643	1 083 200
Likvida medel vid årets slut	1 122 466	975 643
	146 823	-107 557

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.

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

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.

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	2 944 848	2 873 040
Årsavgift TV/bredband	143 208	0
Hysesintäkt lokaler	3 200	9 600
Hysesintäkt garage och bilplatser	219 800	217 379
Hysesintäkt övrigt	34 100	17 200
Konsumtionsavgift el	25 714	11 565
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	143 208
Övriga intäkter i verksamheten	0	14 550
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 162	9 122
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 271	9 306
	3 387 303	3 304 970
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-215 656	-174 856
El	-176 478	-157 896
Uppvärmning	-356 187	-349 402
Vatten	-107 005	-80 545
Renhållning	-100 849	-113 633
TV, bredband, iptelefoni	-140 376	-140 458
Serviceavtal	-4 649	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-32 643	0
Förvaltningskostnader	-245 162	-289 474
Försäkringar	-53 786	-46 715
Fastighetsskatt	-15 870	-14 240
Övriga driftskostnader	-86 035	-39 201
	-1 534 695	-1 406 420
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-6 079	0
Underhåll installationer	-63 750	0
Underhåll övrigt	-66 920	-111 648
	-136 749	-111 648
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 875	-14 250
Övriga förvaltningskostnader	-100 630	-95 995
Medlemsavgifter HSB	0	-49 621
Kundförluster m m	-1 250	0
	-115 755	-159 866
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-116 000	-91 698
Revisionsarvode	0	-6 000
Sociala avgifter	-37 533	-20 082
	-153 533	-117 780
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 867 955	-1 867 955
Markanläggningar	-37 916	-37 916
Installationer och inventarier	-13 914	-13 914
	-1 919 785	-1 919 785

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	140 940 000	140 940 000
Ingående anskaffningsvärde mark	13 946 000	13 946 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	537 563	316 813
Årets investering markanläggning	0	220 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 423 563	155 423 563

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 763 505	-18 895 550
Årets avskrivningar byggnader	-1 867 955	-1 867 955
Ingående avskrivningar markanläggningar	-164 644	-126 728
Årets avskrivningar markanläggningar	-37 916	-37 916
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 834 020	-20 928 149

Utgående redovisat värde

132 589 543 134 495 414

Redovisade värden byggnader	118 308 540	120 176 495
Redovisade värden mark	13 946 000	13 946 000
Redovisade värden markanläggningar	335 003	372 919

Fastighetsbeteckning: Bryggan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2013	89 000 000	18 800 000	107 800 000	93 800 000
Lokaler	2013	1 587 000	0	1 587 000	1 424 000
		90 587 000	18 800 000	109 387 000	95 224 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 561 000	33 561 000
Summa ställda säkerheter	33 561 000	33 561 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	158 916	158 916
Utgående anskaffningsvärden	158 916	158 916

Ingående avskrivningar	-47 603	-33 689
Årets avskrivningar	-13 914	-13 914
Utgående avskrivningar	-61 517	-47 603

Utgående redovisat värde

97 399 111 313

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5 158	1 425
	5 158	1 425

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	5 667	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 460	82 376
	113 127	82 376

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,50%	2026-02-04	200 000	0
Placering HSB 6 mån	2,50%	2026-02-21	100 000	0
Placering HSB 6 mån	2,40%	2026-08-21	300 000	0
Placering HSB 3 mån	3,25%	2025-03-04	0	400 000
Placering HSB 3 mån	3,55%	2025-02-04	0	200 000
			600 000	600 000

2025-12-31

2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		2,72%	2026-10-21	6 827 219	0
Nordea Hypotek AB		2,63%	2027-11-17	4 886 650	0
Nordea Hypotek AB		2,88%	2028-11-15	7 490 000	352 564
Nordea Hypotek AB		2,42%	2026-11-19	5 081 472	0
				24 285 341	352 564

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	12 024 086
Nästa års amortering av långfristig skuld	352 564
Lån som ska konverteras inom ett år	11 908 691
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	12 261 255
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,69%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 410 256
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	22 522 521
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	30 390	28 910
	30 390	28 910

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	96 000	0
Upplupna sociala avgifter	36 000	21 000
Upplupna räntekostnader	89 966	86 875
Förutbetalda årsavgifter och hyror	277 672	267 025
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 819	180 852
	587 457	555 752

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-03.
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Alf Norbäck

.....
Carl Johan Rapp

.....
Jan Oscarson

.....
Lars Inge Gudmundsson

.....
Marie Johansson

.....
Mikael Winberg

.....
Thomas Werelius

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

Revisor vald av föreningsstämman
Susanne Nilsson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
Carina Westlund Myrén

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Båtbryggan i Halmstad, org.nr. 769622-4513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 Brf Båtbryggan i Halmstad för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

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

Susanne Nilsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jan Oscarson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 20:02:11



Lars Inge Gudmundsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 11:18:55



Alf Norbäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 19:54:24



Marie Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 09:44:24



Thomas Werelius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 10:13:33



Mikael Winberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 20:20:44



Carl Johan Rapp

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 20:24:12



Susanne Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 14:13:50



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 15:30:38



Revisionsberättelse 2025

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

Susanne Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 14:12:15



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 15:30:00



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.