



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Jungfrun i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Jungfrun i Borås med säte i Borås org.nr. 764500-2846 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jungfrun 1		1949
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
28	lokaler (hyresrätt)	1 540
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 462
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	63
17	garageplatser	230
85	p-platser	0
Totalt 235 objekt		8 295

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 38 st 2 rok, 39 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Daniel Odegren	Ordförande	2020-07-18
Lena Nilsson utsedd av HSB	Ledamot	2020-07-18
Annelie Sunesson	Ledamot	2024-06-11
Mehdi Dadashzadeh	Ledamot	2020-07-18
Erica Jorhage	Ledamot	2022-06-04
Emelie Josefsson	Ledamot	2025-06-03
Mustafa Muharemovic	Vice ordförande, sekreterare	2020-07-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Odegren, Annelie Sunesson, Erica Jorhage och Mustafa Muharemovic.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Daniel Odegren, Lena Nilsson, Mustafa Muharemovic och Bo Odqvist.

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

Valberedning har varit: Göran Petersson (sammankallande) samt Stella Manfredsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

För år 2026 är årsavgiften oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Nya entrédörrar och kodlås
2020	Ny belysning trapphus och källargång
2021	Byte av takfönster
2022	Nya lägenhetsdörrar och källardörrar
2025	Byte tvättmaskin
2025	Renovering av lokal

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av tak och hängrännor
2026	Nya p-platser
2026	Bokningssystem tvättstugor
2026	Anpassning till fastighetsnära insamling av avfall
2026	Uppgradering av torkkapacitet i tvättstugor
2027	Dränering av flera hus
2027	Byte av källarfönster

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125 och under året har det tillkommit 11 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	296	330	320	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	448	4 515	4 593	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 654	5 740	5 839	6 306	6 633
Räntekänslighet, %	6	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	215	200	198	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 013	987	862	839	856
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	90	80	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 196	7 136	7 006	6 776	6 629
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 053	845	784	1 130	127
Soliditet, %	31	30	28	25	23

Totala årsavgifter ska anges fr o m 2023-01-01 (dvs inkl ev IMD, kabel-TV/bredband osv). Från och med 2025-01-01 räknas ytor såsom bostäder, lokaler, förråd och garage med i nyckeltalen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	145 879	0	0	145 879
Upplåtelseavgifter, kr	4 881 386	0	0	4 881 386
Underhållsfond, kr	5 643 231	0	773 352	6 416 583
S:a bundet eget kapital, kr	10 670 496	0	773 352	11 443 848
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 895 339	844 547	-773 352	4 966 533
Årets resultat, kr	844 547	-844 547	1 052 693	1 052 693
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 739 886	0	279 341	6 019 226
S:a eget kapital, kr	16 410 382	0	1 052 693	17 463 074

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 048 000 kr samt ianspråktagande skett med 274 648 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	5 739 886
Årets resultat, kr	1 052 693
Reservation till underhållsfond, kr	-1 048 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	274 648
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 019 227

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 019 227
------------------------------------	------------------

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	7 195 840	7 136 380
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 195 840	7 136 380
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 361 508	-3 063 392
Underhåll enligt plan		-274 648	-652 640
Övriga externa kostnader	Not 4	-246 501	-218 417
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-371 099	-303 599
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 131 814	-1 236 883
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 385 570	-5 474 932
RÖRELSERESULTAT		1 810 270	1 661 449
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29 552	39 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-787 129	-856 512
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-757 577	-816 902
ÅRETS RESULTAT		1 052 693	844 547



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	49 990 041	51 121 855
Pågående nyanläggningar	Not 8	84 244	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 074 285	51 121 855
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		50 074 785	51 122 355
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-640	0
Avräkningskonto HSB		4 362 377	3 039 887
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	7 195	7 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	267 146	373 686
Summa kortfristiga fordringar		4 636 078	3 420 597
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 13	115 783	7 342
Summa kassa och bank		115 783	7 342
Summa omsättningstillgångar		5 751 860	4 427 939
SUMMA TILLGÅNGAR		55 826 645	55 550 294

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		145 879	145 879
Upplåtelseavgifter		4 881 386	4 881 386
Fond för yttre underhåll		6 416 583	5 643 231
<i>Summa bundet eget kapital</i>		11 443 848	10 670 496
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 966 533	4 895 339
Årets resultat		1 052 693	844 547
<i>Summa fritt eget kapital</i>		6 019 227	5 739 886
Summa eget kapital		17 463 075	16 410 382
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	22 079 820	32 211 869
<i>Summa långfristiga skulder</i>		22 079 820	32 211 869
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 812 637	5 236 534
Medlemmarnas inre fond	Not 15	110 996	125 258
Leverantörsskulder		623 222	658 576
Aktuell skatteskuld	Not 16	21 349	18 773
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	65 862	58 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	649 684	830 417
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		16 283 750	6 928 043
Summa skulder		38 363 570	39 139 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 826 645	55 550 294

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 810 270	1 661 449
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 131 814	1 236 883
	2 942 084	2 898 332
Erhållen ränta	24 358	39 610
Erlagd ränta	-789 176	-861 309
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 177 266	2 076 633
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	112 204	-60 529
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-218 349	255 455
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 071 121	2 271 558
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-84 244	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-84 244	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-555 946	-649 888
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-555 946	-649 888
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 430 931	1 621 670
Likvida medel vid årets början	4 047 229	2 425 558
Likvida medel vid årets slut	5 478 160	4 047 229
	1 430 931	1 621 670

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

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	27 485 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Övrig kommentar

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	5 808 504	5 639 304
Årsavgifter lokaler	41 100	41 100
Årsavgiftsbortfall lokaler	-20	0
Årsavgift övrigt	504 900	504 900
Årsavgift TV/bredband	255 840	255 840
Hysesintäkt lokaler	307 565	309 501
Hysesintäkt garage och bilplatser	186 048	181 475
Hysesintäkt övrigt	1 750	0
Konsumtionsavgift el	18 624	16 356
Övriga intäkter i verksamheten	6 400	30 518
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 370	9 446
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 603	27 987
Övriga primära intäkter och ersättningar	41 156	119 953
	7 195 840	7 136 380

I Årsavgift ingår värme och vatten. Balkongtillägg, Tv och bredband debiteras separat.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-188 168	-250 406
El	-211 543	-193 527
Uppvärmning	-1 153 118	-1 073 248
Vatten	-420 052	-391 305
Renhållning	-245 645	-203 634
TV, bredband, iptelefoni	-228 472	-232 226
Förvaltningskostnader	-499 301	-353 571
Försäkringar	-148 431	-116 270
Fastighetsskatt	-211 956	-204 310
Övriga driftskostnader	-54 823	-44 896
	-3 361 508	-3 063 392

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	0	-14 400
Övriga förvaltningskostnader	-172 450	-155 844
Förbrukningsinventarier	-25 730	-11 174
Medlemsavgifter HSB	-48 321	-37 000
	-246 501	-218 417

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-92 755	-83 830
Löner för anställda	0	-51 950
Vicevärdsarvode	-135 244	-108 612
Övriga arvoden	-57 250	-3 625
Övriga personalkostnader	-5 752	-3 768
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-75 598	-47 314
	-371 099	-303 599

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 029 018	-1 134 087
Markanläggningar	-102 796	-102 796
	-1 131 814	-1 236 883

2025-12-31 2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2093

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 354 199	70 354 199
Ingående anskaffningsvärde mark	6 288 300	6 288 300
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 708 050	1 708 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 350 549	78 350 549

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-26 544 976	-25 410 889
Årets avskrivningar byggnader	-1 029 018	-1 134 087
Ingående avskrivningar markanläggningar	-683 718	-580 922
Årets avskrivningar markanläggningar	-102 796	-102 796
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 360 508	-27 228 694

Utgående redovisat värde

49 990 041 51 121 855

Redovisade värden byggnader	42 780 205	43 809 223
Redovisade värden mark	6 288 300	6 288 300
Redovisade värden markanläggningar	921 536	1 024 332

Fastighetsbeteckning: Jungfrun 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	62 000 000	19 800 000	81 800 000	96 000 000
Lokaler		1 354 000	1 912 000	3 266 000	3 479 000
		63 354 000	21 712 000	85 066 000	99 479 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	46 090 000	46 090 000
Summa ställda säkerheter	46 090 000	46 090 000

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	84 244	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	84 244	0

Pågående nyanläggningar avser

Takbyte. Beräknad utgift uppgår till ca 4 000 000kr och beräknas klart 2026.

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	7 195	7 024
	7 195	7 024

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	5 194	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	261 951	373 686
	267 146	373 686

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-01-07	1 000 000	1 000 000
			1 000 000	1 000 000

Not 13 BANK

Sparbanken Sjuhärad	115 783	7 342
	115 783	7 342

2025-12-31 2024-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Sjuhärad AB		2,80%	2028-09-30	3 868 088	125 768
Sparbanken Sjuhärad AB		2,48%	2030-12-30	812 500	250 000
Swedbank Hypotek AB		2,529%	2026-11-25	6 737 402	124 000
Swedbank Hypotek AB		1,63%	2027-09-24	8 875 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		1,74%	2029-09-25	9 000 000	0
Sparbanken Sjuhärad AB		3,25%	2026-02-28	5 695 000	0
Sparbanken Sjuhärad AB		1,42%	2026-03-30	1 904 467	50 120
				36 892 457	649 888

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

22 079 820

Nästa års amortering av långfristig skuld

475 768

Lån som ska konverteras inom ett år

14 336 869

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

14 812 637

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,22%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 599 552

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

33 643 017

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	125 258	125 258
Uttag	-14 262	0
	110 996	125 258

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	21 349	18 773
	21 349	18 773

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	-13 317	-18 000
Personalens källskatt	36 759	41 201
Arbetsgivaravgifter	37 194	35 170
Övriga kortfristiga skulder	5 226	115
	65 862	58 486

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	22 275	24 322
Förutbetalda årsavgifter och hyror	591 238	563 942
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 171	242 153
	649 684	830 417

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-30
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Borås

Annelie Sunesson

Daniel Odegren

Emelie Josefsson

Erica Jorhage

Lena Nilsson

Mehdi Dadashzadeh

Mustafa Muharemovic

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

Henrik Johansson

Magnus Emilsson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Jungfrun i Borås, org.nr. 764500-2846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Jungfrun 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. 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 Jungfrun i Borås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Johansson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Daniel Odegren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 06:15:26



Erica Jorhage

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 19:20:40



Mustafa Muharemovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 11:27:03



Annelie Sunesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 12:11:55



Mehdi Dadashzadeh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 12:56:32



Lena Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 12:28:24



Emelie Josefsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 10:21:10



Johan Henrik Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:30:52



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 05:14:32



Revisionsberättelse 2025

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

Johan Henrik Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:34:55



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 05:13:23



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.