



---

# Årsredovisning

Räkenskapsåret 2025

# Brf Hugin i Borås

Org. nr. 769640-2796

**bsafe**  
BRF Ekonomi

Styrelsen för Brf Hugin i Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen färdigställde byggnationen på fastigheten Hugin 1 år 2024. Inflyttning skedde under våren samma år.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad, Västra Götalands län.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Rade Ovuka         | ledamot, ordförande |
| Arjan Mostafa      | ledamot             |
| Thomas Gäfvert     | ledamot             |
| Michael Malmström  | ledamot             |
| Tommy Tuong Nguyen | ledamot             |

|              |           |
|--------------|-----------|
| Amra Ceric   | suppleant |
| Aida Hajiric | suppelant |

|                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| Peter Karlsson | auktoriserad revisor, BDO Göteborg AB |
|----------------|---------------------------------------|

Föreningen har sitt säte i Borås.

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-04-02 och kungjordes 2024-04-04.

### Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Älsvborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

### Fastigheter och byggnader

Föreningen har genom nybyggnation uppfört ett flerfamiljshus i 6 plan med 52 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler, av föreningen, ägd fastighet Hugin 1 i Borås kommun. I föreningen hus finns 2 lokaler samt ett garage via separat parkeringsaktiebolag med 34 platser.

Taxeringsvärdet uppgår till 114 306 000 kr varav 97 189 000 000 kr avser byggnadsvärdet och 17 117 000 kr avser markvärdet. Taxeringår för fastigheten är 2024.

| Antal | Lägenheter | Yta kvm |
|-------|------------|---------|
| 6     | 1 rok      | 195     |
| 18    | 2 rok      | 1090,4  |
| 25    | 3 rok      | 2159,3  |
| 3     | 4 rok      | 370,7   |
| 52 st |            | 3815,4  |

| Antal Lokaler         | Yta kvm |
|-----------------------|---------|
| 2 st                  | 70      |
| Total yta: 3885,4 kvm |         |

### Väsentliga avtal

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Bsafe Affärsstöd          | Ekonomisk förvaltning  |
| FR Fastighetsservice      | Fastighetsskötsel      |
| Nätkraft Borås AB         | El                     |
| Borås Energi och Miljö AB | Värme, VA, renhållning |
| Telia AB                  | Bredband/TV            |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som sträcker sig mellan år 2024-2054. Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 49 kr/kvm enligt föreningens underhållsplan. Inga större underhåll planeras ske de närmsta 5 åren.

#### Ekonomi

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov. Årsavgifterna är beräknade utifrån andelstal, därmed är avgiften per kvadratmeter olika för lägenheter med olika storlekar.

Den ekonomiska överlämningen skedde 31 oktober 2024. Årets redovisade resultat utgår från datum för ekonomisk överlämning. Hugin Holding AB har svarat för föreningens intäkter och kostnader fram till dess att den ekonomiska överlämningen skedde. De garanterar tillika att förvärva eventuellt osålda bostadsrätter och erlägga beslutade avgifter för dessa.

Inga höjningar av avgifter under 2025. Styrelsen har beslutat en höjning med 2% från 1 april 2026.

| Kapitaltillskott       | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Amorteringar enl plan  | 386 310 kr | 128 770 kr |
| Summa kapitaltillskott | 386 310 kr | 128 770 kr |

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda månadsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

## Medlemsinformation

6 st lägenheter har överlåtits under verksamhetsåret.

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 76 st. Vid verksamhetsårets utgång var medlemsantalet 81 st.

| Flerårsöversikt (Tkr)                              | 2025   | 2024   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                    | 3 886  | 590    |
| Resultat efter finansiella poster                  | -1 877 | -170   |
| Soliditet (%)                                      | 76     | 75     |
| Driftnetto                                         | 2 379  | 598    |
| Årsavgift bostadsrätter (kr/kvm)                   | 788    | 131    |
| Årsavgift inkl IMD och fasta avgifter (kr/kvm)     | 888    | 151    |
| Lån (kr/kvm)                                       | 13 091 | 13 190 |
| Lån upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)              | 13 331 | 13 432 |
| Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)               | 55 075 | 55 696 |
| Sparande (kr/kvm)                                  | 137    | 61     |
| Räntekänslighet (%)                                | 15     | 89     |
| Räntekänslighet totala intäkter (%)                | 14     | 89     |
| Energikostnad (kr/kvm)                             | 199    | 32     |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 77     | 68     |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltal för 2024 är beräknad från ekonomisk överlämningsdag 31 oktober 2024. De är därmed inte jämförbara med ett normalår.

## Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, då kassaflödet, från den löpande verksamheten samt före amortering av lån, är positiv. Se under rubriken "Ekonomi" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 129 723 600          | 35 576 400            | 0                           | 0                      | -170 154          | <b>165 129 846</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       | 31 149                      | -201 303               | 170 154           | <b>0</b>           |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | -1 876 636        | <b>-1 876 636</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>129 723 600</b>   | <b>35 576 400</b>     | <b>31 149</b>               | <b>-201 303</b>        | <b>-1 876 636</b> | <b>163 253 210</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -201 303          |
| årets förlust    | -1 876 636        |
|                  | <b>-2 077 939</b> |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                     |                   |
| Avsättning till yttre underhållsfond | 186 895           |
| i ny räkning överföres               | -2 264 834        |
|                                      | <b>-2 077 939</b> |

I årets resultat ingår avskrivningar med 2 410 136 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 533 500 kr

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 218 044 kr

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                   | 1          |                                   |                                   |
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                             | 2          | 3 886 318                         | 589 525                           |
| Övriga intäkter                                   | 3          | 13 771                            | 254 767                           |
|                                                   |            | <b>3 900 089</b>                  | <b>844 292</b>                    |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 4          | -1 268 362                        | -207 005                          |
| Övriga kostnader                                  | 5          | -175 551                          | -42 925                           |
| Personalkostnader                                 | 6          | -76 197                           | -18 000                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7          | -2 410 136                        | -408 274                          |
|                                                   |            | <b>-3 930 246</b>                 | <b>-676 204</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-30 157</b>                    | <b>168 088</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 220                               | 17                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 8          | -1 846 699                        | -338 259                          |
|                                                   |            | <b>-1 846 479</b>                 | <b>-338 242</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-1 876 636</b>                 | <b>-170 154</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-1 876 636</b>                 | <b>-170 154</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-1 876 636</b>                 | <b>-170 154</b>                   |

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                                                                |      |                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                                                             | 7, 9 | 213 989 490        | 216 399 626        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10   | 0                  | 0                  |
|                                                                                |      | <b>213 989 490</b> | <b>216 399 626</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                          |    |               |               |
|--------------------------|----|---------------|---------------|
| Andelar i koncernföretag | 11 | 25 000        | 25 000        |
|                          |    | <b>25 000</b> | <b>25 000</b> |

|                                    |  |                    |                    |
|------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>214 014 490</b> | <b>216 424 626</b> |
|------------------------------------|--|--------------------|--------------------|

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |  |                |                  |
|----------------------------------------------|--|----------------|------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                 |  | 737 998        | 0                |
| Övriga fordringar                            |  | 49 735         | 1 740 662        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 165 874        | 233 513          |
|                                              |  | <b>953 607</b> | <b>1 974 175</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>858 454</b>   | <b>807 822</b>   |
|                                    |  | <b>1 812 061</b> | <b>2 781 997</b> |

|                         |  |                    |                    |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>215 826 551</b> | <b>219 206 623</b> |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

165 300 000

165 300 000

Fond för yttre underhåll

31 149

0

**165 331 149**

**165 300 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-201 303

0

Årets resultat

-1 876 636

-170 154

**-2 077 939**

**-170 154**

**Summa eget kapital**

**163 253 210**

**165 129 846**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

34 338 600

34 338 600

Depositioner

52 500

52 500

**Summa långfristiga skulder**

**34 391 100**

**34 391 100**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

16 525 450

16 911 760

Förskott från kunder

490

0

Leverantörsskulder

160 004

273 735

Skulder till koncernföretag

95 529

0

Aktuella skatteskulder

141 860

257 600

Övriga skulder

5 000

1 795 529

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 253 908

447 053

**Summa kortfristiga skulder**

**18 182 241**

**19 685 677**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**215 826 551**

**219 206 623**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2025-01-01</b>  | <b>2024-01-01</b>   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|---------------------|
|                                                                                   | <b>1</b>   | <b>-2025-12-31</b> | <b>-2024-12-31</b>  |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |            |                    |                     |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |            | -1 876 636         | -170 154            |
| Avskrivningar                                                                     |            | 2 410 136          | 408 274             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>533 500</b>     | <b>238 120</b>      |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                    |                     |
| Förändring av kundfordringar                                                      |            | -737 998           | 0                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | 1 775 614          | -1 981 454          |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |            | -113 731           | -7 700 460          |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | -1 020 653         | -194 767 092        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>436 732</b>     | <b>-204 210 886</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |            |                    |                     |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |            | 0                  | -180 084 937        |
| Omklassificeringar av materiella anläggningstillgångar                            |            | 0                  | 160 293 293         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>0</b>           | <b>-19 791 644</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |            |                    |                     |
| Medlemsinsatser                                                                   |            | 0                  | 165 300 000         |
| Upptagna lån                                                                      |            | 0                  | 51 302 860          |
| Amortering av lån                                                                 |            | -386 100           | 0                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-386 100</b>    | <b>216 602 860</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>50 632</b>      | <b>-7 399 670</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |            |                    |                     |
| Likvida medel vid årets början                                                    |            | 807 822            | 8 207 492           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |            | <b>858 454</b>     | <b>807 822</b>      |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt FAR:s uttalande RedU 9.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Materiella anläggningstillgångar

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Stomme & grund               | 120 år |
| Stammar, värme, sanitet (VS) | 60 år  |
| El till gruppcentral         | 60 år  |
| Fasad                        | 60 år  |
| Fönster                      | 60 år  |
| Inre UH (BRH:ansvar)         | 120 år |
| Inre UH (BRF:ansvar)         | 30 år  |
| Yttertak                     | 40 år  |
| Hiss                         | 25 år  |
| Restpost övrigt              | 120 år |

Procentsats för avskrivningar enligt uppställning ovan fördelas; 120 år = 0,83%, 60 år = 1,66%, 40 år = 2,5%, 30 år = 3,33%, 25 år = 4%

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

### Årsavgift inkl IMD och fasta avgifter (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### Lån (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Lån upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Räntekänslighet totala intäkter (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som lokalhyror/garage/p-platser.

### Energikostnad (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                                                                  | 2025             | 2024           |
|------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder                                             | 3 006 737        | 501 602        |
| Hyror lokaler                                                    | 170 645          | 0              |
| Förbrukning el, kallvatten, varmvatten                           | 381 282          | 63 910         |
| Fasta avgifter (Internet/TV)                                     | 109 025          | 18 200         |
| Övriga avgifter (pantsättning, överlåtelse, andrahandsuthyrning) | 41 389           | 5 813          |
| Hysesintäkter Garage Hugin                                       | 177 240          | 0              |
|                                                                  | <b>3 886 318</b> | <b>589 525</b> |

Årsavgiften skall täcka föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fond för yttre underhåll. Värme och renhållning ingår i avgiften.

TV/Bredbandsavgift debiteras med fast avgift per hushåll. El och vatten debiteras efter förbrukning till medlemmarna.

## Not 3 Övriga intäkter

|                                | 2025          | 2024           |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Övriga ersättningar och bidrag | 13 593        | 254 767        |
| Ränteintäkter                  | 178           | 0              |
|                                | <b>13 771</b> | <b>254 767</b> |

I intäkten för 2024 ingår föreningens startkassa på 125 000 kr som betalats ut av Cernera i samband med tillträde.

## Not 4 Driftskostnader

|                            | 2025             | 2024           |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsskötsel          | 106 118          | 12 893         |
| Löpande underhåll          | 12 794           | 6 187          |
| El                         | 337 886          | 77 533         |
| Uppvärmning                | 292 967          | 44 877         |
| Vatten och avlopp          | 140 997          | 3 255          |
| Renhållning                | 133 489          | 20 496         |
| Bredband / kabel-tv        | 99 606           | 236            |
| Fastighetsförsäkring       | 59 544           | 9 936          |
| Övriga fastighetskostnader | 25 257           | 10 125         |
| Fastighetsskatt            | 13 060           | 21 467         |
| Hisskostnader              | 46 644           | 0              |
|                            | <b>1 268 362</b> | <b>207 005</b> |

## Not 5 Övriga kostnader

|                           | 2025           | 2024          |
|---------------------------|----------------|---------------|
| Ekonomisk förvaltning     | 113 082        | 39 862        |
| Avräkning Cernera         | 22 506         | 0             |
| Ersättningar till revisor | 17 965         | 0             |
| Övriga kostnader          | 21 998         | 3 063         |
|                           | <b>175 551</b> | <b>42 925</b> |

## Not 6 Personalkostnader

|                                              | 2025          | 2024          |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>          |               |               |
| Styrelsearvode                               | 58 800        | 13 700        |
|                                              | <b>58 800</b> | <b>13 700</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>                     |               |               |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 17 397        | 4 300         |
|                                              | <b>17 397</b> | <b>4 300</b>  |
| <b>Totala arvoden och sociala kostnader</b>  | <b>76 197</b> | <b>18 000</b> |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2025               | 2024               |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 216 807 900        | 41 929 969         |
| Inköp                                           | 0                  | -11 721 440        |
| Omklassificeringar                              | 0                  | 186 599 371        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>216 807 900</b> | <b>216 807 900</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -408 274           | 0                  |
| Årets avskrivningar                             | -2 410 136         | -408 274           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 818 410</b>  | <b>-408 274</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>213 989 490</b> | <b>216 399 626</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 97 189 000         | 12 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 17 117 000         | 20 200 000         |
|                                                 | <b>114 306 000</b> | <b>32 200 000</b>  |
| Bokfört värde byggnader                         | 177 266 527        | 179 676 663        |
| Bokfört värde mark                              | 36 722 963         | 36 722 963         |
|                                                 | <b>213 989 490</b> | <b>216 399 626</b> |

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                              | 2025             | 2024           |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 842 614        | 338 259        |
| Räntekostnader skattekontot  | 4 085            | 0              |
|                              | <b>1 846 699</b> | <b>338 259</b> |

## Not 9 Ställda säkerheter

|                                                          | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckning Borås Hugin 1                       | 51 508 000        | 51 508 000        |
|                                                          | <b>51 508 000</b> | <b>51 508 000</b> |

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|                                                 | 2025-12-31 | 2024-12-31   |
|-------------------------------------------------|------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0          | 155 086 287  |
| Inköp                                           | 0          | 31 513 084   |
| Omklassificeringar                              | 0          | -186 599 371 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>0</b>     |

## Not 11 Andelar i koncernföretag

|                                                 | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 25 000        | 25 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>25 000</b> | <b>25 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>25 000</b> | <b>25 000</b> |

Avser 100 % ägande i Garage Hugin i Borås AB (559373-0814)

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sparbanken Sjuhärad 889-0                             | 2,45           | 2026-07-30                | 16 525 450               | 16 911 760               |
| Sparbanken Sjuhärad 437-4                             | 3,84           | 2027-05-30                | 17 169 300               | 17 169 300               |
| Sparbanken Sjuhärad 444-0                             | 3,66           | 2029-05-30                | 17 169 300               | 17 169 300               |
| Avgår kortfristig del som<br>amorteras under nästa år |                |                           | -515 080                 | -515 080                 |
| Avgår lån som klassificeras som<br>kortfristig skuld* |                |                           | -16 010 370              | -16 396 680              |
|                                                       |                |                           | <b>34 338 600</b>        | <b>34 338 600</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld                  |                |                           | 16 525 450               | 16 911 760               |

\*Lån som villkorsändras under nästkommande räkenskapsår klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt nästkommande räkenskapsår är 515 080 kr.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-12

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Rade Ovuka  
Ordförande

Thomas Gäfvert

Michael Malmström

Arjan Mostafa

Tommy Tuong Nguyen

## Revisorspåteckning

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

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson  
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

2026-05-20 14:42:11 UTC+00:00

**RADE OVUKA**



SE BankID - 476f255a-85a8-4fea-8b25-466d2a1e19c8

2026-05-21 07:23:26 UTC+00:00

**THOMAS GÄFVERT**



SE BankID - 02adccb7-71b9-40bb-8e59-7303ce0ee503

2026-05-22 13:21:34 UTC+00:00

**TUONG TOMMY NGUYEN**



SE BankID - 0e8bfb7e-26ab-4762-a681-b06ec32d5bd7

2026-05-22 14:05:42 UTC+00:00

**ROGER INGVAR MICHAEL MALMST**



SE BankID - 5fea6798-5fed-4d58-aabd-ea921987c0d3

2026-05-25 10:29:28 UTC+00:00

**Arjan Feily**



SE BankID - 7eed591c-4e18-486f-97f4-2f78fc9bd853

2026-05-25 11:11:22 UTC+00:00

**PETER KARLSSON**



SE BankID - 377ab4ea-3a1c-43d6-a507-127faa70fe76



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hugin i Borås, org.nr 769640-2796

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hugin i Borås för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Hugin i Borås 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hugin i Borås för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Borås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson

Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Peter Karlsson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-25 13:09:29 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 518922a6f1764fc78763e71ff671016d