



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Hultavång i Borås

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hultavång i Borås med säte i Borås org.nr. 764500-2671 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hultavång 1		1965
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring. 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
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 452
1	lokaler (hyresrätt)	8
40	garageplatser	584
69	p-platser	0
Totalt 220 objekt		9 044

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 22 st 2 rok, 56 st 3 rok, 16 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Zilha Licina	Ordförande	2022-11-03
Jan Karlsson	Ledamot	2024-04-30
Shemsije Berisha	Ledamot	2024-07-03
Amir Zeherovic	Ledamot	2024-04-30
Evica Mandal	Ledamot	2024-07-03
Sanel Kapetanovic	Ledamot	2022-08-03
Alexandra Dudás	Ledamot	2023-12-04
Emilia Raumanni	Ledamot	2024-07-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Zilha Licina, Sanel Kapetanovic, Alexandra Dudas, Emilia Raumanni, Shemsije Berisha och Evica Mandal.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Zilha Licina, Amir Zeherovic och Evica Mandal, Sanel Kapetanovic.

Revisorer har varit: Ricard Sunding, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Britt Steinert (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +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 2025-05-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Säkerhetsdörrar
2022	Miljöstation
2022	Installation av laddstolpar
2022	Nya garage & parkeringsplatser
2024	Friköp av mark som tidigare var tomträtt
2024	Ventilbyte och injustering av värmesystemet
2024-2025	Kulvertbyte och byte av stammar.
2025	Byte av ventilationsfläktar i höghusen
2025	Installation av nya pumpar till varmvatten
2025	Rensning av dagvattenbrunn i anslutning till Fessingsgatan 1 & utredning av dagvatten.

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

Under de närmaste 5 åren planerar föreningen att genomföra:

- Fasadtvätt och tegelstensreparation.
- Takbyte på låghuset.
- Målning av trapphus och tvättstugor.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 143 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	159	156	140	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 532	2 377	106	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 710	2 544	114	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	239	228	208	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	726	677	560	560	560
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	90	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 695	6 262	5 288	4 925	4 747
Resultat efter finansiella poster, tkr	-130	-271	569	-268	210
Soliditet, %	31	33	78	79	79

Totala årsavgifter ska anges fr o m 2023-01-01 (dvs inkl ev IMD, kabel-TV/bredband osv). Från 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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader, stora underhållskostnader och en vattenskada som kan betraktas vara av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 472 765 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 159 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5% fr.o.m 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	586 295	0	0	586 295
Underhållsfond, kr	7 324 221	0	30 271	7 354 492
S:a bundet eget kapital, kr	7 910 516	0	30 271	7 940 787
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 069 226	-271 142	-30 271	3 767 812
Årets resultat, kr	-271 142	271 142	-130 359	-130 359
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 798 084	0	-160 630	3 637 453
S:a eget kapital, kr	11 708 600	0	-130 359	11 578 240

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 632 000 kr samt ianspråktagande skett med 601 729 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	3 798 083
Årets resultat, kr	-130 359
Reservation till underhållsfond, kr	-632 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	601 729
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 637 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 637 453
------------------------------------	------------------

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	6 694 781	6 261 655
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 694 781	6 261 655
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 318 081	-3 865 715
Underhåll enligt plan		-601 729	-1 025 529
Övriga externa kostnader	Not 4	-261 976	-235 081
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-155 776	-193 940
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-672 060	-658 123
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 009 622	-5 978 389
RÖRELSERESULTAT		685 159	283 267
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 211	46 281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-819 829	-600 690
Övriga finansiella poster		-900	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-815 518	-554 409
ÅRETS RESULTAT		-130 359	-271 142



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	33 452 691	33 150 374
Inventarier och installationer	Not 8	824 659	899 628
Summa materiella anläggningstillgångar		34 277 350	34 050 002
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		34 277 850	34 050 502
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		16 763	0
Avräkningskonto HSB		2 160 411	1 187 054
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	29 176	24 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	366 137	329 899
Summa kortfristiga fordringar		2 572 487	1 541 593
Summa omsättningstillgångar		2 572 487	1 541 593
SUMMA TILLGÅNGAR		36 850 337	35 592 095

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		586 295	586 295
Fond för yttre underhåll		7 354 492	7 324 221
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 940 787	7 910 516
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 767 812	4 069 226
Årets resultat		-130 359	-271 142
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 637 454	3 798 083
Summa eget kapital		11 578 241	11 708 600
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	18 500 000	18 700 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		18 500 000	18 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 400 000	2 800 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	750 371	828 065
Leverantörsskulder		484 687	563 543
Aktuell skatteskuld	Not 14	14 021	17 187
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	12 584	14 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 110 433	960 318
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		6 772 096	5 183 495
Summa skulder		25 272 096	23 883 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 850 337	35 592 095

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	685 159	283 267
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	672 060	658 123
	1 357 219	941 390
Erhållen ränta	5 211	46 281
Erlagd ränta	-812 737	-482 539
Övriga poster	-900	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	548 793	505 132
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 537	36 685
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-18 491	-85 836
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	472 765	455 981
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-899 408	-3 380 700
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-18 493 995
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-899 408	-21 874 695
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 400 000	20 537 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 400 000	20 537 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	973 357	-881 214
Likvida medel vid årets början	1 187 054	2 068 268
Likvida medel vid årets slut	2 160 411	1 187 054
	973 357	-881 214

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	15 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	4 001 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 årets årsredovisning för vissa poster.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	6 137 544	5 719 416
Hysesintäkt lokaler	35 918	35 458
Hysesintäkt garage och bilplatser	475 008	460 877
Konsumtionsavgift el	6 316	0
Övriga intäkter i verksamheten	0	-1 945
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 330	4 317
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 022	20 299
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 643	23 233
	6 694 781	6 261 655

I Årsavgift ingår värme, vatten samt Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-560 796	-304 277
El	-221 281	-255 620
Uppvärmning	-1 277 756	-1 226 925
Tomträttsavgäld	0	-33 275
Vatten	-665 859	-581 758
Renhållning	-217 031	-212 754
Bevakningskostnader	-67 163	-106 448
TV, bredband, iptelefoni	-164 625	-160 105
Förvaltningskostnader	-746 083	-645 822
Försäkringar	-154 707	-130 555
Fastighetsskatt	-190 560	-178 388
Övriga driftskostnader	-52 220	-29 788
	-4 318 081	-3 865 715

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-20 000	-15 800
Övriga förvaltningskostnader	-186 850	-178 245
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-812
Förbrukningsinventarier	-4 805	-724
Medlemsavgifter HSB	-50 321	-38 500
Arrende, hyra, leasing	0	-1 000
	-261 976	-235 081

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-92 600	-75 112
Löner för anställda	0	-20 900
Övriga arvoden	-18 156	-44 400
Revisionsarvode	-6 000	-8 000
Sociala avgifter	-39 020	-45 528
	-155 776	-193 940

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-476 858	-462 921
Markanläggningar	-120 233	-120 233
Installationer och inventarier	-74 969	-74 969
	-672 060	-658 123

2025-12-31 2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2084

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 319 240	24 938 540
Årets investering byggnader	899 408	3 380 700
Ingående anskaffningsvärde mark	18 493 995	18 493 995
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 202 332	1 202 332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 914 975	48 015 567

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 504 494	-14 041 573
Årets avskrivningar byggnader	-476 858	-462 921
Ingående avskrivningar markanläggningar	-360 699	-240 466
Årets avskrivningar markanläggningar	-120 233	-120 233
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 462 284	-14 865 193

Utgående redovisat värde

33 452 691 33 150 374

Redovisade värden byggnader	14 237 296	13 814 746
Redovisade värden mark	18 493 995	18 493 995
Redovisade värden markanläggningar	721 400	841 633

Fastighetsbeteckning: Hultavång 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	69 000 000	21 000 000	90 000 000	88 000 000
Lokaler		83 000	9 000	92 000	29 000
		69 083 000	21 009 000	90 092 000	88 029 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
Summa ställda säkerheter	25 000 000	25 000 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 124 535	1 124 535
Utgående anskaffningsvärden	1 124 535	1 124 535
Ingående avskrivningar	-224 907	-149 938
Årets avskrivningar	-74 969	-74 969
Utgående avskrivningar	-299 876	-224 907
Utgående redovisat värde	824 659	899 628

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	29 176	24 640
	29 176	24 640

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	366 137	329 899
	366 137	329 899

					2025-12-31	2024-12-31
Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT						
Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Sparbanken Sjuhärad AB		2,836%	2026-03-28	1 600 000	0	
Swedbank Hypotek AB		3,540%	2031-03-25	6 000 000	200 000	
Swedbank Hypotek AB		3,600%	2029-03-23	6 300 000	0	
Swedbank Hypotek AB		3,830%	2027-03-25	6 400 000	0	
Swedbank Hypotek AB		2,651%	2026-03-28	1 000 000		
Swedbank Hypotek AB		2,945%	2026-01-28	1 600 000	0	
				22 900 000	200 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 500 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld					200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år					4 200 000	
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					4 400 000	
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,56%	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					800 000	
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					21 900 000	
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0	
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej	

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	828 065	998 830
Uttag	-77 694	-170 765
	750 371	828 065

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	14 021	17 187
	14 021	17 187

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	2 846	768
Personalens källskatt	0	6 720
Arbetsgivaravgifter	0	6 629
Övriga kortfristiga skulder	9 738	265
	12 584	14 382

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	128 732	121 640
Förutbetalda årsavgifter och hyror	550 068	522 866
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	431 633	315 812
	1 110 433	960 318

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-14 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Borås

Alexandra Dudás	Amir Zeherovic	Emilia Raumanni
Evica Mandal	Jan Karlsson	Sanel Kapetanovic
Shemsije Berisha	Zilha Licina	

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

Ricard Sunding	Magnus Emilsson
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hultavång i Borås, org.nr. 764500-2671

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Ricard Sunding
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Zilha Licina

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:37:36



Jan Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 14:26:52



Sanel Kapetanovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:38:22



Evica Mandal

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:30:56



Emilia Raumanni

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:54:55



Amir Zeherovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 12:43:50



Shemsije Berisha

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:35:27



Alexandra Dudás

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:29:57



Ricard Sunding

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 08:58:07



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 08:29:18



Revisionsberättelse 2025

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

Ricard Sunding

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 09:00:26



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 08:29:03



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.