



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Borgaren i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Borgaren i Halmstad med säte i Halmstad org.nr. 749200-1537 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Halmstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borgaren 3		1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkrningar Halland. 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
7	lokaler (hyresrätt)	306
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 184
Totalt 26 objekt		1 490

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 6 st 2 rok, 5 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Josefin Harder	Ordförande	2022-12-21
Christer Göstasson	Ledamot, utsedd av HSB MG	2019-04-16
Mikael Sandberg	Ledamot	2019-06-01
David Hansson	Ledamot	2023-05-24
Rebecca Ruth Siegel Dahl	Ledamot	2023-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma vid ordinarie föreningsstämma är: David Hansson och Rebecca Siegel Dahl.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Sandberg och Josefin Harder.

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

Ingen valberedning har utsetts.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-29. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +8% 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 2025-09-03.

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av tvättmaskin
2024	Fasadrenovering
2024	Renovering av lokal
2022	Renovering av balkonger
2020	Nya vattenledningar på källarplan
2020	Nytt portkodsystem
2020	Byte av termostater
2015	Renovering av innergård
2013	Renovering av trapphus
2011	Nya fönster, balkongdörrar
2010	Nytt tak
2010	Säkerhetsdörrar
2009	Relining, avloppsstammar

De närmaste åren planerar styrelsen för filmning av stammar, eventuellt relining.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	143	143	105	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 677	1 905	2 514	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 111	2 110	2 785	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	172	171	156	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	810	742	640	598	598
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	692	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 031	954	828	791	787
Resultat efter finansiella poster, tkr	-57	-330	-56	1	4
Soliditet, %	63	0	0	0	0

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

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

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

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

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

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

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

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stigande inflation och ökade kostnader som till stor del är påverkade av omvärldsfaktorer. Hänsyn till detta har tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 8 % från och med 2026-01-01.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 212 689 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 143 kr/m2.

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	36 095	0	0	36 095
Upplåtelseavgifter, kr	3 045 330	0	0	3 045 330
Underhållsfond, kr	1 133 354	0	8 351	1 141 705
S:a bundet eget kapital, kr	4 214 779	0	8 351	4 223 130
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	631 318	-329 960	-8 351	293 007
Årets resultat, kr	-329 960	329 960	-57 075	-57 075
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	301 358	0	-65 426	235 932
S:a eget kapital, kr	4 516 137	0	-57 075	4 459 062

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 71 000 kr samt ianspråktagande skett med 62 649 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	301 358
Årets resultat, kr	-57 075
Reservation till underhållsfond, kr	-71 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	62 649
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	235 932

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	235 932
------------------------------------	----------------

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	1 031 389	953 838
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 031 389	953 838
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-599 854	-522 971
Underhåll enligt plan	Not 4	-62 649	-36 160
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 881	-90 030
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-41 869	-39 612
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-207 626	-207 626
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-274 380
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 014 878	-1 170 779
RÖRELSERESULTAT		16 511	-216 941
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 816	27 609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 402	-140 628
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-73 586	-113 019
ÅRETS RESULTAT		-57 075	-329 960
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		-57 075	-329 960
Reservering till fond för yttre underhåll		-71 000	-70 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		62 649	36 160
Överföring till balanserat resultat		-65 426	-363 800



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 419 176	6 626 802
Summa materiella anläggningstillgångar		6 419 176	6 626 802
Summa anläggningstillgångar		6 419 176	6 626 802
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		32 023	27 925
Avräkningskonto HSB		599 352	386 662
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	105 792	142 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	58 307	59 308
Summa kortfristiga fordringar		795 473	616 622
Summa omsättningstillgångar		795 473	616 622
SUMMA TILLGÅNGAR		7 214 650	7 243 425

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 095	36 095
Upplåtelseavgifter		3 045 330	3 045 330
Fond för yttre underhåll		1 141 705	1 133 354
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 223 130	4 214 779
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		293 007	631 318
Årets resultat		-57 075	-329 960
<i>Summa fritt eget kapital</i>		235 932	301 358
Summa eget kapital		4 459 062	4 516 137
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 000 000	1 500 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 000 000	1 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 500 000	1 000 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	452	452
Leverantörsskulder		102 728	67 549
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	19 347	1 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	133 061	157 381
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 755 588	1 227 288
Summa skulder		2 755 588	2 727 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 214 650	7 243 425

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	16 511	-216 941
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	207 626	207 626
Utrangering	0	274 380
	224 137	265 065
Erhållen ränta	1 816	27 609
Erlagd ränta	-75 414	-141 123
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	150 539	151 551
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	33 838	-62 427
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	28 312	28 546
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	212 689	117 670
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 704 742
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-1 704 742
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-800 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	212 689	-2 387 071
Likvida medel vid årets början	386 662	2 773 734
Likvida medel vid årets slut	599 352	386 662
	212 689	-2 387 071

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.

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

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

2025-01-01
2025-12-312024-01-01
2024-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	958 464	879 288
Hysesintäkt lokaler	54 275	65 776
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 350	8 024
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 300	750
	1 031 389	953 838

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-86 838	-48 021
El	-32 303	-31 305
Uppvärmning	-157 312	-148 885
Vatten	-66 642	-43 771
Renhållning	-62 356	-49 971
TV, bredband, iptelefoni	-35 006	-33 631
Förvaltningskostnader	-91 863	-99 722
Försäkringar	-22 442	-19 492
Fastighetsskatt	-38 346	-36 360
Övriga driftskostnader	-6 746	-11 815
	-599 854	-522 971

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-62 649	-36 160
	-62 649	-36 160

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-20 250	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-67 569	-64 458
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 141	-2 497
Medlemsavgifter HSB	-13 921	-11 200
	-102 881	-90 030

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

Arvode till styrelsen	-30 000	-29 000
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-10 369	-9 112
	-41 869	-39 612

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-207 626	-207 626
	-207 626	-207 626

Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-274 380
	0	-274 380

2025-12-31

2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 9 417 490 7 521 960

Årets försäljning, utträngning byggnad 0 -398 686

Årets investering byggnader 0 2 294 216

Ingående anskaffningsvärde mark 51 700 51 700

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 9 469 190 9 469 190**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -2 842 387 -2 759 067

Årets försäljning, utträngning byggnad 0 124 306

Årets avskrivningar byggnader -207 626 -207 626

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -3 050 013 -2 842 387**Utgående redovisat värde**

6 419 176

6 626 802

Redovisade värden byggnader

6 367 476

6 575 102

Redovisade värden mark

51 700

51 700

Fastighetsbeteckning: Borgaren 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	14 000 000	5 600 000	19 600 000	18 539 000
Lokaler	1953	347 000	212 000	559 000	0
		14 347 000	5 812 000	20 159 000	18 539 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning 3 300 000 3 300 000

Summa ställda säkerheter 3 300 000 3 300 000**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 97 586 132 535

Övrig skattefordran 8 206 10 192

105 792**142 727****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 58 307 59 308

58 307**59 308****Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,98%	2027-09-30	1 000 000	0
Stadshypotek AB		2,93%	2026-09-30	1 500 000	0
				2 500 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

1 500 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 500 000

2025-12-31

2024-12-31

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,95%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 500 000
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	452	452
	452	452

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	9 450	0
Arbetsgivaravgifter	9 897	0
Övriga kortfristiga skulder	0	1 906
	19 347	1 906

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	410	422
Förutbetalda årsavgifter och hyror	85 094	74 931
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 557	82 028
	133 061	157 381

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-25
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Christer Göstasson.....
David Hansson.....
Josefin Harder.....
Mikael Sandberg.....
Rebecca Ruth Siegel Dahl

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

Emelie Gagic
Revisor vald av föreningsstämman

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Borgaren i Halmstad, org.nr. 749200-1537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Borgaren i Halmstad för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Halmstad

Digitalt signerad av

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

Emelie Gagic
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Josefin Harder

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:38:57



Mikael Sandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:36:58



Christer Göstasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 15:54:52



David Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 06:25:15



Rebecca Ruth Siegel Dahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 07:43:30



Emelie Gagic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 17:09:43



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 19:54:43



Revisionsberättelse 2025

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

Emelie Gagic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 17:08:29



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 19:54:16



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.