



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Hattmakaren i Borås



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hattmakaren i Borås med säte i Borås org.nr. 764500-2655 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hattmakaren 3		1964
Skräddaren 1		1964
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	283
25	p-platser	0
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 542
4	förråd	40
Totalt 68 objekt		2 865

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 13 st 3 rok, 7 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulla Undenäs	Ordförande	2021-07-21	
Olle Gyllestål	Ledamot	2019-06-24	
Per Eng	Ledamot, utsedd av HSB MG	2023-02-27	
Sevka Santic	Ledamot	2019-06-24	
Annette Carlson	Ledamot, sekreterare	2021-07-21	
Regina Blazyte	Ledamot	2017-05-29	
Mohamed Basha	Ledamot	2021-07-21	
Maria-Kristin Börjesson	Ledamot	2024-07-31	2025-10-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annette Carlson och Mohamed Basha.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten. Annette Carlson har varit sekterande under året.

Firman tecknas två i förening av Ulla Undenäs, Annette Carlson, Regina Blazyte och Mohamed Basha.

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

Valberedning har varit: Marianne Josefsson och Bashkim Nikqi , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan, styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Årtal	Åtgärd
2018	Nya lägenheter
2018	Dörrar
2024	Renovering av värmesystem
2025	Reparation av balkongnosar har utförts (målning kvarstår)

Ny tvättmaskin till Norrby Tvärgata 35
Stolpe och fundament, Värmlandsgatan 32
Vattenskada i källare, Värmlandsgatan 32 p g a påverkan från höjd gata.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Sophus för att leva upp till lagstiftning om återvinning.
2026	Behandling av tak för skydd mot påväxt
2026	Målning av balkongnosar

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

Övriga medlemsinformation
Nytt avtal med Borås Elkraft
Flera störningsärenden har behövts hanteras

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	169	144	86	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	780	813	847	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	879	917	953	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	286	269	253	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	884	776	706	685	685
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	93	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	800	738	673	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 293	2 114	1 928	1 841	1 827
Resultat efter finansiella poster, tkr	-143	-300	18	-19	114
Soliditet, %	55	56	57	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 att föreningen har haft stora planerade underhållskostnader under året som kan betraktas vara av engångskaraktär. Med anledning av detta anses inte en justering av årsavgiften vara nödvändig i dagsläget.

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av planerade underhållsåtgärder. Detta täcks av underhållsfonden och påverkar inte finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 117 519 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 169 kr/m².

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	238 584	0	0	238 584
Upplåtelseavgifter, kr	2 462 276	0	0	2 462 276
Underhållsfond, kr	1 178 342	0	-126 167	1 052 175
S:a bundet eget kapital, kr	3 879 202	0	-126 167	3 753 035
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	862 260	-299 832	126 167	688 595
Årets resultat, kr	-299 832	299 832	-143 485	-143 485
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	562 428	0	-17 318	545 110
S:a eget kapital, kr	4 441 630	0	-143 485	4 298 145

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 259 000 kr samt ianspråktagande skett med 385 167 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	562 428
Årets resultat, kr	-143 485
Reservation till underhållsfond, kr	-259 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	385 167
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	545 110

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	545 110
------------------------------------	----------------

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	2 292 503	2 114 359
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 292 503	2 114 359
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 530 533	-1 338 245
Underhåll enligt plan		-385 167	-585 965
Övriga externa kostnader	Not 4	-266 637	-247 979
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-65 073	-72 420
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-126 425	-126 425
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 373 835	-2 371 035
RÖRELSERESULTAT		-81 332	-256 675
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		30 615	65 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 768	-108 374
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-62 153	-43 157
ÅRETS RESULTAT		-143 485	-299 832



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	5 104 585	5 231 010
Pågående nyanläggningar	Not 8	3 650	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 108 235	5 231 010
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 108 735	5 231 510
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 763	4 056
Avräkningskonto HSB		938 680	1 420 530
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	135 670	130 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		178 511	177 417
Summa kortfristiga fordringar		1 260 623	1 732 597
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 760 623	2 732 597
SUMMA TILLGÅNGAR		7 869 359	7 964 108



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	238 584	238 584
Upplåtelseavgifter	2 462 276	2 462 276
Fond för yttre underhåll	1 052 175	1 178 342
Summa bundet eget kapital	3 753 035	3 879 202
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	688 595	862 260
Årets resultat	-143 485	-299 832
Summa fritt eget kapital	545 110	562 428
Summa eget kapital	4 298 145	4 441 630
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 121 567 260	1 432 500
Summa långfristiga skulder	1 567 260	1 432 500
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	667 100	897 580
Medlemmarnas inre fond	Not 13731 526	656 951
Leverantörsskulder	263 683	198 258
Aktuell skatteskuld	Not 14-1 659	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 1529 653	35 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16313 651	301 279
Summa kortfristiga skulder	2 003 954	2 089 978
Summa skulder	3 571 214	3 522 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 869 359	7 964 108



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-81 332	-256 675
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	126 425	126 425
	45 093	-130 250
Erhållen ränta	25 175	65 217
Erlagd ränta	-95 560	-108 374
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-25 292	-173 407
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 436	-90 318
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	147 248	67 752
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	117 519	-195 973
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 650	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-3 650	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-95 720	-95 720
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-95 720	-95 720
ÅRETS KASSAFLÖDE	18 149	-291 693
Likvida medel vid årets början	2 420 530	2 712 224
Likvida medel vid årets slut	2 438 680	2 420 530
	18 149	-291 693

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:	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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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.

Övriga kommentar

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 171 220	1 973 844
Årsavgift TV/bredband	75 180	0
Hysesintäkt lokaler	81 596	95 170
Hysesintäkt garage och bilplatser	62 295	61 252
Hysesintäkt övrigt	3 678	4 620
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	75 180
Avsatt till inre fond	-110 496	-110 496
Övriga intäkter i verksamheten	1	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 960	4 780
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	4 872
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 068	5 137
	2 292 503	2 114 359

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

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-110 430	-82 848
El	-83 662	-71 095
Uppvärmning	-501 010	-491 327
Vatten	-235 826	-209 145
Renhållning	-64 922	-76 023
Bevakningskostnader	-9 150	-8 564
TV, bredband, iptelefoni	-82 754	-82 376
Förvaltningskostnader	-190 503	-184 316
Försäkringar	-51 757	-49 020
Fastighetsskatt	-65 496	-65 920
Övriga driftskostnader	-135 023	-17 611
	-1 530 533	-1 338 245

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 450	-14 300
Övriga förvaltningskostnader	-229 041	-217 379
Förbrukningsinventarier	-425	0
Medlemsavgifter HSB	-20 721	-16 300
	-266 637	-247 979

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-50 200	-49 960
Löner för anställda	0	-3 440
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-11 873	-16 020
	-65 073	-72 420

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-126 425	-126 425
	-126 425	-126 425

2025-12-31 2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 9 092 724 9 092 724

Ingående anskaffningsvärde mark 214 000 214 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 9 306 724 9 306 724**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -4 075 714 -3 949 289

Årets avskrivningar byggnader -126 425 -126 425

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -4 202 139 -4 075 714**Utgående redovisat värde 5 104 585 5 231 010**

Redovisade värden byggnader 4 890 585 5 017 010

Redovisade värden mark 214 000 214 000

Fastighetsbeteckning: Hattmakaren och Skräddaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	22 400 000	8 200 000	30 600 000	37 000 000
Lokaler	1964	335 000	340 000	675 000	724 000
		22 735 000	8 540 000	31 275 000	37 724 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning 3 610 000 3 610 000

varav i eget förvar 279 000 279 000

Summa ställda säkerheter 3 889 000 3 889 000

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering 3 650 0

Utgående värde pågående nyanläggningar **3 650 0**

Pågående nyanläggningar avser miljöhus Och planeras vara klart 2026 Till en total utgift av 150 000:-

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB 500 500

500 500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto 134 670 128 359

Övrig skattefordran 0 1 235

Övriga kortfristiga fordringar 1 000 1 000

135 670 130 594

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
--	-----------	------------	--	--

Placering HSB 3 mån 1 000 000 1 000 000

Placering HSB 6 mån 500 000 0

1 500 000 1 000 000

2025-12-31 2024-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek Borås		3,70%	2026-02-05	354 016	4 116
Stadshypotek Borås		3,70%	2026-02-02	224 124	2 604
Stadshypotek Borås		4,22%	2027-06-01	1 432 500	9 000
Stadshypotek Borås		3,33%	2027-04-30	223 720	80 000
				2 234 360	95 720
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 567 260
Nästa års amortering av långfristig skuld					89 000
Lån som ska konverteras inom ett år					578 100
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					667 100
Genomsnittsräntan vid årets utgång					4,31%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					382 880
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 755 760
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	656 951	589 389
Avsättning	110 496	110 496
Uttag	-35 921	-42 933
	731 526	656 951

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	-1 659	0
	-1 659	0

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	1 821	5 082
Personalens källskatt	15 960	15 888
Arbetsgivaravgifter	11 872	14 939
	29 653	35 909

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	4 510	7 302
Förutbetalda årsavgifter och hyror	186 165	185 330
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122 976	108 647
	313 651	301 279

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

Annette Carlson

Mohamed Basha

Olle Gyllestål

Per Eng

Regina Blazyte

Sevka Suntic

Ulla Undenäs

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

Mathilde Stoltz
Revisor vald av föreningsstämman

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hattmakaren i Borås, org.nr. 764500-2655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hattmakaren 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 Hattmakaren 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

Mathilde Stoltz
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Ulla Udenäs

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:59:54



Sevka Santic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:57:12



Regina Blazyte

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:55:03



Mohamed Basha

Ledamot

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



Annette Carlson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:58:54



Per Eng

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:06:10



Olle Gyllestål

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 13:51:40



Mathilde Stoltz

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:45:36



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 09:35:23



Revisionsberättelse 2025

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

Mathilde Stoltz

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:41:38



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 09:35:00



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.