







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren i Borås

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

039 598 636

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren i Borås med säte i Borås org.nr. 764500-2945 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hattmakaren 2		1947
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokaler (hyresrätt)	109
4	förråd	21
12	p-platser	0
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 460
Totalt 44 objekt		**1 590**

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 17 st 2 rok, 1 st 3 rok.

039 598 636

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tommie Andersson	Ordförande	2013-06-05
Kerstin Eva-Lena Wahlgren	sekreterare utsedd av HSB MG	2013-06-05
Maria Roos	Ledamot	2021-08-13
Hayrullah Kocak	Ledamot	2025-07-02
Jens Hallgren	Ledamot	2025-02-11
Camilla Wäverstam	Ledamot	2021-08-13
Mousa R M Aljurf	Ledamot	2025-07-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommie Andersson, Maria Roos, Jens Hallgren och Camilla Wäverstam.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Eva-Lena Wahlgren, Tommie Andersson, Maria Roos och Camilla Wäverstam.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

039 598 636

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Nya entrédörrar och kodlås
2020	Ny belysning trapphus och källargång
2021	Byte av takfönster
2022	Nya lägenhetsdörrar
2025	Injustering och rensning ventilation samt montering av friskluftsventiler i trapphus och lägenheter
2025	Fastighetsspolning

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

Årtal	Åtgärd
2026	Miljöhus för fastighetsnära insamling

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	301	204	203	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 743	2 762	2 781	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 987	3 008	3 029	3 308	3 294
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	284	263	247	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 165	1 020	908	882	856
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 767	1 558	1 396	1 366	1 319
Resultat efter finansiella poster, tkr	109	34	106	187	170
Soliditet, %	35	34	34	31	29

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

039 598 636

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	26 645	0	0	26 645
Upplåtelseavgifter, kr	45 000	0	0	45 000
Underhållsfond, kr	1 930 476	0	37 063	1 967 539
S:a bundet eget kapital, kr	**2 002 121**	**0**	**37 063**	**2 039 184**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	407 902	34 038	-37 063	404 878
Årets resultat, kr	34 038	-34 038	109 101	109 101
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**441 940**	**0**	**72 038**	**513 979**
S:a eget kapital, kr	**2 444 061**	**0**	**109 101**	**2 553 163**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 217 000 kr samt ianspråktagande skett med 179 937 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	441 941
Årets resultat, kr	109 101
Reservation till underhållsfond, kr	-217 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	179 937
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**513 979**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**513 979**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

039 598 636

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 767 102	1 557 901
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 767 102**	**1 557 901**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-891 516	-824 453
Underhåll enligt plan		-179 937	-100 896
Övriga externa kostnader	Not 4	-109 211	-101 587
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-84 260	-78 010
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-189 476	-189 476
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 454 399**	**-1 294 422**
RÖRELSERESULTAT		**312 702**	**263 479**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 811	3 314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 413	-232 755
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-203 602**	**-229 441**
ÅRETS RESULTAT		**109 101**	**34 038**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 517 329	6 706 805
Summa materiella anläggningstillgångar		6 517 329	6 706 805
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**6 517 829**	**6 707 305**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		496 820	338 462
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	12 005	28 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	95 273	102 135
Summa kortfristiga fordringar		604 098	469 110
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	150 000	0
Summa kortfristiga placeringar		150 000	0
Summa omsättningstillgångar		**754 098**	**469 110**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 271 928**	**7 176 415**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 645	26 645
Upplåtelseavgifter		45 000	45 000
Fond för yttre underhåll		1 967 539	1 930 476
Summa bundet eget kapital		2 039 184	2 002 121
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		404 878	407 902
Årets resultat		109 101	34 038
Summa fritt eget kapital		513 978	441 941
Summa eget kapital		**2 553 162**	**2 444 061**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 363 143	4 393 143
Medlemmarnas inre fond	Not 13	5 546	5 546
Leverantörsskulder		169 831	122 755
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 022	3 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	177 224	206 943
Summa kortfristiga skulder		4 718 766	4 732 354
Summa skulder		**4 718 766**	**4 732 354**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 271 928**	**7 176 415**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	312 702	263 479
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	189 476	189 476
	502 178	452 955
Erhållen ränta	2 573	3 314
Erlagd ränta	-203 913	-235 503
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	300 838	220 766
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 608	3 054
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	13 912	-9 426
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**338 358**	**214 395**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-30 000	-30 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-30 000**	**-30 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**308 358**	**184 395**
Likvida medel vid årets början	338 462	154 068
Likvida medel vid årets slut	646 820	338 462
	308 358	**184 395**

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

039 598 636

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

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	4 553 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.

039 598 636

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	1 701 708	1 489 746
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-3
	Hyresintäkt lokaler	42 354	39 504
	Hyresintäkt garage och bilplatser	18 720	18 720
	Hyresintäkt övrigt	330	3 000
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	588	2 866
	Övriga primära intäkter och ersättningar	3 402	4 068
		1 767 102	**1 557 901**

I Årsavgift ingår värme, vatten samt Tv och bredband.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-59 825	-55 818
	El	-41 594	-42 201
	Uppvärmning	-274 872	-251 775
	Vatten	-135 237	-125 021
	Renhållning	-59 439	-58 948
	TV, bredband, iptelefoni	-74 476	-74 308
	Förvaltningskostnader	-144 140	-137 819
	Försäkringar	-30 011	-21 550
	Fastighetsskatt	-49 728	-47 430
	Övriga driftskostnader	-22 195	-9 583
		-891 516	**-824 453**

Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-15 300	-15 300
	Övriga förvaltningskostnader	-72 434	-69 099
	Medlemsavgifter HSB	-17 121	-13 600
	Arrende, hyra, leasing	-4 356	-3 588
		-109 211	**-101 587**

Not 5	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-55 900	-52 100
	Vicevärdsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-1 000	0
	Övriga personalkostnader	-1 200	-960
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-13 660	-12 450
		-84 260	**-78 010**

Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-189 476	-189 476
		-189 476	**-189 476**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2107	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 395 535	10 395 535
Ingående anskaffningsvärde mark	54 870	54 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 450 405**	**10 450 405**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 743 600	-3 554 124
Årets avskrivningar byggnader	-189 476	-189 476
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-3 933 076**	**-3 743 600**
Utgående redovisat värde	**6 517 329**	**6 706 805**
Redovisade värden byggnader	6 462 459	6 651 935
Redovisade värden mark	54 870	54 870

Fastighetsbeteckning: Hattmakaren 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	14 000 000	4 745 000	18 745 000	22 000 000
Lokaler		187 000	131 000	318 000	342 000
		14 187 000	**4 876 000**	**19 063 000**	**22 342 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 306 000	9 306 000
Summa ställda säkerheter	**9 306 000**	**9 306 000**

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	12 005	28 513
	12 005	**28 513**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	238	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 035	102 135
	95 273	**102 135**

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-03-05	150 000	0
			150 000	**0**

039 598 636

	2025-12-31	2024-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB (SCBC)	3,95%	2026-09-15	2 322 757	0
SBAB (SCBC)	3,99%	2026-05-19	1 342 104	0
SBAB (SCBC)	3,87%	2026-11-17	148 282	0
Stadshypotek AB	3,10%	2026-01-30	150 000	24 375
Stadshypotek AB	3,10%	2026-01-02	400 000	0
			4 363 143	**24 375**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**0**
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 363 143
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**4 363 143**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,85%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	97 500
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 241 268
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	5 546	5 546
	5 546	**5 546**

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 022	3 967
	3 022	**3 967**

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	4 099	1 599
Förutbetalda årsavgifter och hyror	135 228	142 789
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 897	62 555
	177 224	**206 943**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-24
och har undertecknats den dag som framgår ovan.

Camilla Wåverstam

Hayrullah Kocak

Jens Hallgren

Kerstin Eva-Lena Wahlgren

Maria Roos

Mousa R M Aljurf

Tommie Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår underskrift den 2026-04-26

Hung Bui
Revisor vald av föreningsstämman

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

039 598 636

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren i Borås, org.nr. 764500-2945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren 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.

039 598 636

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 Nålmakaren 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.

Göteborg den 20/4 2026

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hung Bui
Av föreningen vald revisor

039 598 636