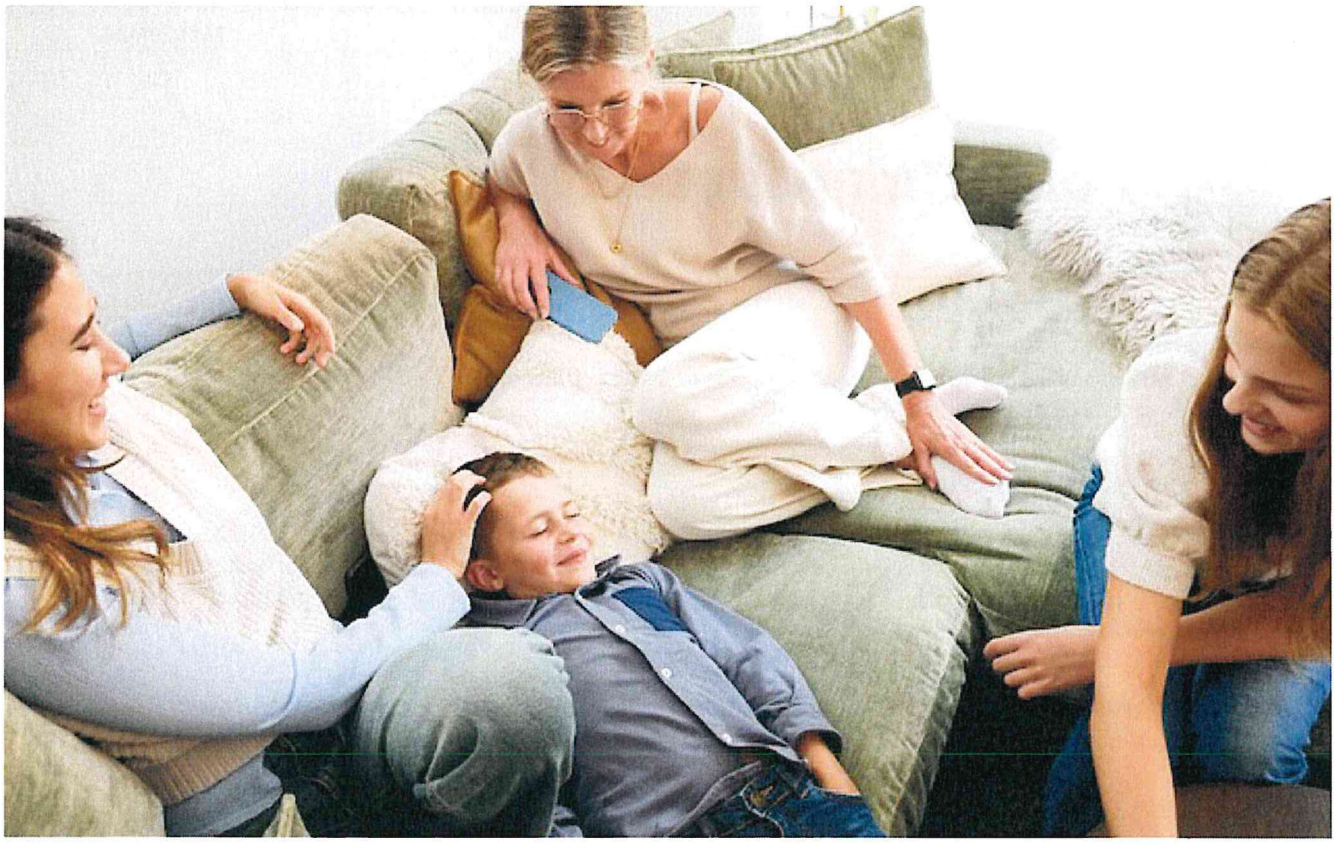
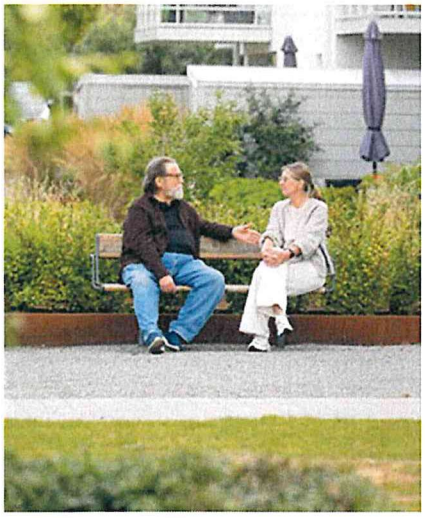
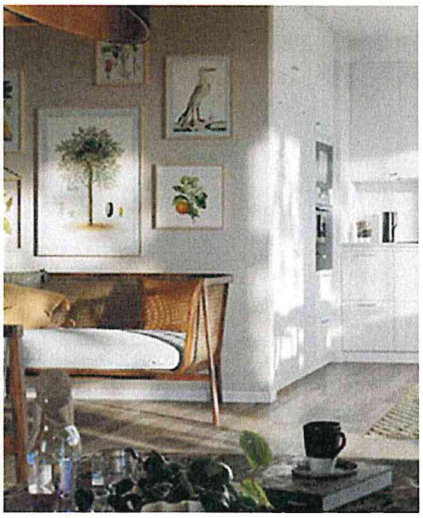








Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Filaren i Borås

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

693 414 278

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Filaren i Borås med säte i Borås org.nr. 764500-4842 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Filaren 1		1980
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. 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
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 900
34	förråd	395
23	garageplatser	328
20	p-platser	0
Totalt 128 objekt		**4 623**

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 18 st 3 rok, 27 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Raimo Pulkkinen	Ordförande
David Nowén	Ledamot
Jasmin Muharemovic	Ledamot
Linn Larsen	Ledamot
Jasmin Kosovac	Ledamot
David Isaak	Ledamot
Kerstin Wahlgren	Ledamot utsedd av HSB MG

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Raimo Pulkkinen, David Isaak och Jasmin Kosovac.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Raimo Pulkkinen, Jasmin Muharemovic, Jasmin Kosovac och Linn Larsen.

Revisorer har varit: Birgit Magnusson med Gunnar Bergh som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Vicevärd har varit: Jasmin Kosovac

Valberedning har varit: Shah Miran Patwary (sammankallande) samt Halim Putes , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Nya balkonger
2016	Byte avlopp i källare
2020	Ny lekplats
2021	Installation av laddstolpar
2022	DUC-byte värmecentralpump för styr- & reglersystem av värme
2023	OVK
2024	Byte entrédörrar

Under 2025 har föreningen inte utfört några större underhåll och löpande underhåll har skett i normal omfattning.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av taksprång

Byte av tvättmaskiner kommer ske vid behov. I övrigt planerare föreningen inte med några större underhåll närmsta åren. Underhåll kommer ske efter behov.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	195	112	97	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 410	1 465	1 520	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 671	1 737	1 801	1 867	1 932
Räntekänslighet, %	2	2	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	286	265	253	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	831	723	709	675	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 432	2 976	2 913	2 787	2 783
Resultat efter finansiella poster, tkr	528	-79	-159	230	280
Soliditet, %	39	35	35	35	35

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.

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	980 300	0	0	980 300
Underhållsfond, kr	2 494 743	0	334 304	2 829 047
S:a bundet eget kapital, kr	**3 475 043**	**0**	**334 304**	**3 809 347**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	645 298	-78 606	-334 304	232 388
Årets resultat, kr	-78 606	78 606	528 178	528 178
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**566 692**	**0**	**193 874**	**760 566**
S:a eget kapital, kr	**4 041 735**	**0**	**528 178**	**4 569 913**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 372 000 kr samt ianspråktagande skett med 37 696 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	566 692
Årets resultat, kr	528 178
Reservation till underhållsfond, kr	-372 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	37 696
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**760 566**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**760 566**

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	3 431 960	2 976 296
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**3 431 960**	**2 976 296**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 098 828	-2 055 137
Underhåll enligt plan		-37 696	-252 159
Övriga externa kostnader	Not 4	-155 004	-145 026
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-47 310	-55 098
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-336 337	-345 675
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-2 675 175**	**-2 853 096**
RÖRELSERESULTAT		**756 784**	**123 201**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		40 311	60 691
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 917	-262 498
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-228 606**	**-201 807**
ÅRETS RESULTAT		**528 178**	**-78 606**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	8 383 014	8 719 351
Summa materiella anläggningstillgångar		8 383 014	8 719 351
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**8 383 514**	**8 719 851**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		30 084	0
Avräkningskonto HSB		1 571 961	1 411 835
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	5 223	3 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	124 227	136 057
Summa kortfristiga fordringar		1 731 495	1 550 960
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 700 000	1 300 000
Summa kortfristiga placeringar		1 700 000	1 300 000
Summa omsättningstillgångar		**3 431 495**	**2 850 960**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 815 009**	**11 570 812**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		980 300	980 300
Fond för yttre underhåll		2 829 047	2 494 743
Summa bundet eget kapital		3 809 347	3 475 043
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		232 388	645 298
Årets resultat		528 178	-78 606
Summa fritt eget kapital		760 566	566 692
Summa eget kapital		**4 569 913**	**4 041 735**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 624 712	2 760 750
Summa långfristiga skulder		4 624 712	2 760 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 893 530	4 012 824
Medlemmarnas inre fond	Not 13	4 636	4 636
Leverantörsskulder		327 747	220 210
Aktuell skatteskuld	Not 14	9 813	5 019
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	4 933	2 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	379 727	522 824
Summa kortfristiga skulder		2 620 385	4 768 327
Summa skulder		**7 245 097**	**7 529 077**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 815 009**	**11 570 812**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	756 784	123 201
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	336 337	345 675
	1 093 121	468 876
Erhållen ränta	40 103	60 691
Erlagd ränta	-269 839	-257 939
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	863 385	271 628
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 201	-58 481
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-27 726	62 721
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**815 458**	**275 869**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-255 332	-252 227
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-255 332**	**-252 227**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**560 126**	**23 642**
Likvida medel vid årets början	2 711 835	2 688 193
Likvida medel vid årets slut	3 271 961	2 711 835
	560 126	**23 642**

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:	20 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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	9 329 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Övrig kommentar

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

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	3 242 748	2 819 760
	Hyresintäkt lokaler	51 352	55 032
	Hyresintäkt garage och bilplatser	81 948	83 920
	Hyresintäkt övrigt	752	0
	Hyresbortfall	0	-12 278
	Konsumtionsavgift el	25 857	0
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	11 451	12 561
	Övriga primära intäkter och ersättningar	17 851	17 301
		3 431 960	**2 976 296**

I Årsavgift ingår värme, vatten samt Tv.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-82 312	-143 430
	El	-258 777	-226 767
	Uppvärmning	-636 402	-599 301
	Vatten	-427 628	-399 438
	Renhållning	-139 601	-138 638
	Bevakningskostnader	-10 983	-46 788
	TV, bredband, iptelefoni	-56 238	-55 968
	Förvaltningskostnader	-286 550	-282 770
	Försäkringar	-59 516	-53 604
	Fastighetsskatt	-87 924	-83 130
	Övriga driftskostnader	-52 897	-25 304
		-2 098 828	**-2 055 137**

Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-14 900	-14 250
	Övriga förvaltningskostnader	-112 977	-107 775
	Förbrukningsinventarier	-406	-2 201
	Medlemsavgifter HSB	-26 721	-20 800
		-155 004	**-145 026**

Not 5	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-29 000	-23 500
	Vicevärdsarvode	0	-14 400
	Övriga arvoden	-5 500	-2 500
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-11 310	-13 198
		-47 310	**-55 098**

Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-279 714	-289 052
	Markanläggningar	-56 623	-56 623
		-336 337	**-345 675**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2099	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 261 477	17 261 477
Ingående anskaffningsvärde mark	750 000	750 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	697 225	697 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 708 702**	**18 708 702**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-9 793 282	-9 504 230
Årets avskrivningar byggnader	-279 714	-289 052
Ingående avskrivningar markanläggningar	-196 069	-139 446
Årets avskrivningar markanläggningar	-56 623	-56 623
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-10 325 688**	**-9 989 351**
Utgående redovisat värde	**8 383 014**	**8 719 351**
Redovisade värden byggnader	7 188 481	7 468 195
Redovisade värden mark	750 000	750 000
Redovisade värden markanläggningar	444 533	501 156

Fastighetsbeteckning: Filaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	37 000 000	14 000 000	51 000 000	59 200 000
		37 000 000	**14 000 000**	**51 000 000**	**59 200 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 867 900	11 867 900
Summa ställda säkerheter	**11 867 900**	**11 867 900**

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5 223	3 069
	5 223	**3 069**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	208	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 019	136 057
	124 227	**136 057**

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-03-29	1 700 000	1 300 000
			1 700 000	**1 300 000**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek Borås	2,16%	2026-09-30	72 320	840
Stadshypotek Borås	4,45%	2026-12-01	1 190 980	34 028
Stadshypotek Borås	5,09%	2033-03-01	894 000	24 000
Stadshypotek Borås	5,09%	2028-03-01	603 450	16 200
Stadshypotek Borås	3,45%	2026-01-02	422 186	12 420
Stadshypotek Borås	3,35%	2027-01-30	1 855 000	140 000
Stadshypotek Borås	3,46%	2029-06-01	1 480 306	27 844
			6 518 242	**255 332**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**4 624 712**
Nästa års amortering av långfristig skuld	208 044
Lån som ska konverteras inom ett år	1 685 486
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**1 893 530**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,97%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 021 328
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 241 582
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	4 636	4 636
	4 636	**4 636**

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	9 813	5 019
	9 813	**5 019**

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	4 733	2 814
Övriga kortfristiga skulder	200	0
	4 933	**2 814**

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	23 660	24 582
Förutbetalda årsavgifter och hyror	270 308	283 771
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 759	214 471
	379 727	**522 824**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-03
och har undertecknats den dag som framgår ovan
Borås

Isaak Ohlsson

David Nowén

Jasmin Kosovac

Jasmin Muharemovic

Linn Larsen

Raimo Pulkkinen

Kerstin Wahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår underskrift

Birgit Magnusson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Filaren i Borås, org.nr. 764500-4842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Filaren 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 Filaren 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 12/5 2026

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgit Magnusson
Av föreningen vald revisor