



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Sandared i Sandhult

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sandared i Sandhult med säte i Sandared org.nr. 764500-0287 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sandared 1:340	1952-01-01	1950
Sandared 1:377	1952-01-01	1952
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
7	lokaler (hyresrätt)	133
7	förråd	34
3	garageplatser	75
36	p-platser	0
2	p-platser (gäst)	0
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 514
Totalt 91 objekt		2 756

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Borås Sandared GA:4	G:A	0	144 / 18516	Väg, Belysning och gång-cykelbana

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Karlsson	Ordförande	2023-05-15
Bo Bidelöv	Ledamot	2014-05-14
Stefan Johansson	Ledamot	2024-05-16
Max Pedersen	Ledamot	2023-05-15
Tomas Tellnor	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2021-06-14
Anders Björkberg	Ledamot	2023-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöter Peter Karlsson, Anders Björkberg och Stefan Johansson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Bidelöv och Peter Karlsson.

Revisorer har varit: Thomas Jacobsson 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 2025-06-05. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3,6% 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
2020	Inglasning balkonger, målning fasad
2020	Iordningställande av nya p-platser samt upprustning av gård
2025	Renovering tvättstugor

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

- Uppfräschning av tvättstugor och källare
- Renovering avloppsstammar
- Åtgärder enligt underhållsplanen

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	406	388	365	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 872	6 232	6 357	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 436	6 562	6 693	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	247	237	220	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 087	997	916	774	759
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	92	91	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 857	2 735	2 523	2 485	2 405
Resultat efter finansiella poster, tkr	426	378	227	220	247
Soliditet, %	17	15	13	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.

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

	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	41 438	0	0	41 438
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	63 000	0	0	63 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	707 502	0	180 504	888 006
S:a bundet eget kapital, kr	811 940	0	180 504	992 444
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 845 675	377 605	-180 504	2 042 776
Årets resultat, kr	377 605	-377 605	426 420	426 420
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 223 280	0	245 916	2 469 196
S:a eget kapital, kr	3 035 220	0	426 420	3 461 640

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 270 000 kr samt ianspråktagande skett med 89 496 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	2 223 280
Årets resultat, kr	426 420
Reservation till underhållsfond, kr	-270 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	89 496
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 469 196

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 469 196

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 1	2 856 632	2 734 713
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 856 632	2 734 713
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 2	-1 125 456	-1 119 040
Underhåll enligt plan		-89 496	-64 761
Övriga externa kostnader	Not 3	-135 691	-162 991
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-111 921	-105 109
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-602 860	-585 322
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 065 424	-2 037 223
RÖRELSERESULTAT		791 208	697 489
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		34 270	35 009
Räntekostnader och liknande resultatposter		-398 383	-354 893
Övriga finansiella poster		-675	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-364 788	-319 884
ÅRETS RESULTAT		426 420	377 605

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	18 148 770	18 225 481
Summa materiella anläggningstillgångar		18 148 770	18 225 481
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	1 700	1 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 700	1 700
Summa anläggningstillgångar		18 150 470	18 227 181
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-37 982	0
Avräkningskonto HSB		780 855	553 505
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	7 378	8 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	105 325	104 229
Summa kortfristiga fordringar		855 577	666 390
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 200 000	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar		1 200 000	1 200 000
Summa omsättningstillgångar		2 055 577	1 866 390
SUMMA TILLGÅNGAR		20 206 046	20 093 571

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	41 438	41 438
Upplåtelseavgifter	63 000	63 000
Fond för yttre underhåll	888 006	707 502
Summa bundet eget kapital	992 444	811 940

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 042 776	1 845 675
Årets resultat	426 420	377 605
Summa fritt eget kapital	2 469 196	2 223 280

Summa eget kapital

3 461 639**3 035 219**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 521 782	4 967 969
Summa långfristiga skulder		1 521 782	4 967 969

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	14 658 305	11 527 914
Medlemmarnas inre fond		28 358	28 358
Leverantörsskulder		197 783	161 418
Aktuell skatteskuld		4 475	6 572
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	47 249	44 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	286 455	321 694
Summa kortfristiga skulder		15 222 625	12 090 383

Summa skulder

16 744 407**17 058 352**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 206 046**20 093 571**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	791 208	697 489
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	602 860	585 322
Övriga poster	0	0
	1 394 068	1 282 811
Erhållen ränta	30 212	35 009
Erlagd ränta	-382 795	-366 050
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-675	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 040 810	951 770
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	42 222	-20 464
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-13 737	34 761
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 069 295	966 067
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-526 149	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-526 149	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-315 796	-329 908
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-315 796	-329 908
ÅRETS KASSAFLÖDE	227 351	636 159
Likvida medel vid årets början	1 753 505	1 117 345
Likvida medel vid årets slut	1 980 855	1 753 505
	227 351	636 159

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 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	10 352 tkr
Föregående år	10 352 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 1 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 382 120	2 268 768
Årsavgift balkong	237 000	0
Årsavgift TV/bredband	112 560	0
Hysesintäkt lokaler	48 204	39 624
Hysesintäkt garage och bilplatser	51 939	48 384
Hysesintäkt övrigt	888	244 104
Konsumtionsavgift el	3 000	3 000
Övriga intäkter i verksamheten	0	119 029
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 099	5 158
Övriga primära intäkter och ersättningar	11 822	6 646
	2 856 632	2 734 713
Not 2 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-22 698	-65 199
El	-97 934	-94 493
Uppvärmning	-422 539	-379 845
Vatten	-161 053	-154 310
Renhållning	-67 203	-74 342
TV, bredband, iptelefoni	-126 263	-128 237
Förvaltningskostnader	-83 764	-96 778
Försäkringar	-46 057	-38 867
Fastighetsskatt	-63 974	-60 490
Övriga driftskostnader	-33 972	-26 479
	-1 125 456	-1 119 040
Not 3 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 200	-15 225
Övriga förvaltningskostnader	-94 341	-89 997
Förbrukningsinventarier	-6 429	-2 005
Medlemsavgifter HSB	-20 721	-16 300
Kundförluster m m	0	-39 464
	-135 691	-162 991
Not 4 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-59 250	-53 997
Löner för anställda	0	-1 180
Vicevärdsarvode	-30 200	-29 457
Övriga personalkostnader	-657	-216
Revisionsarvode	-2 000	-1 742
Sociala avgifter	-19 814	-18 517
	-111 921	-105 109
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-514 599	-497 061
Markanläggningar	-88 261	-88 261
	-602 860	-585 322

2025-12-31 2024-12-31

Not 6 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2107

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 539 831	26 539 831
Årets investering byggnader	526 149	0
Ingående anskaffningsvärde mark	59 666	59 666
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	882 605	882 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 008 250	27 482 102

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 730 942	-8 233 881
Årets avskrivningar byggnader	-514 599	-497 061
Ingående avskrivningar markanläggningar	-525 679	-437 418
Årets avskrivningar markanläggningar	-88 261	-88 261
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 859 481	-9 256 621

Utgående redovisat värde **18 148 770** **18 225 481**

Redovisade värden byggnader	17 820 439	17 808 889
Redovisade värden mark	59 666	59 666
Redovisade värden markanläggningar	268 665	356 926

Fastighetsbeteckning: Sandared 1:340 & Sandared 1:377

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		30 800 000	6 480 000	37 280 000	29 556 000
Lokaler		130 000	61 000	191 000	181 000
		30 930 000	6 541 000	37 471 000	29 737 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 513 000	18 513 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	18 513 000	18 513 000

Not 7 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
Sanduhult-Sandareds el	1 200	1 200
	1 700	1 700

Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	7 378	8 657
	7 378	8 657

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	4 058	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 268	104 229
	105 325	104 229

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-02-09	200 000	200 000
Placering HSB 6 mån	2,20%	2026-05-05	1 000 000	1 000 000
			1 200 000	1 200 000

2025-12-31

2024-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Föreningssparb Sjuhärad AB		2,80%	2026-06-30	7 812 000	7 812 000
Föreningssparb Sjuhärad AB		1,75%	2026-11-30	3 254 892	3 254 892
Swedbank Hypotek AB		3,81%	2027-08-25	1 713 195	191 413
Swedbank Hypotek AB		2,86%	2026-04-24	3 400 000	3 400 000
				16 180 087	14 658 305
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 521 782
Nästa års amortering av långfristig skuld					191 413
Lån som ska konverteras inom ett år					14 466 892
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					14 658 305
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,71%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 435 988
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					14 385 102
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	27 435	25 910
Arbetsgivaravgifter	19 814	18 517
	47 249	44 427

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	26 297	10 709
Förutbetalda årsavgifter och hyror	237 387	224 425
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 771	86 560
	286 455	321 694

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-09 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Sandared

Anders Björkberg

Bo Bidelöv

Max Pedersen

Peter Karlsson

Stefan Johansson

Tomas Tellnor

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

Thomas Jacobsson
Revisor vald av föreningsstämman

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandared i Sandhult, org.nr. 764500-0287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sandared i Sandhult för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sandared

Digitalt signerad av

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

Thomas Jacobsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Peter Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:41:11



Stefan Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:43:38



Max Pedersen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 15:39:34



Anders Björkberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:41:28



Tomas Tellnor

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:12:08



Bo Bidelöv

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:41:03



Thomas Jacobsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 14:18:14



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:10:34



Revisionsberättelse 2025

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

Thomas Jacobsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 14:16:24



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:09:44



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.