







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Karpen i Borås

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Karpen i Borås med säte i Borås org.nr. 764500-2531 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sandared 1:185		1954
Sandared 1:267		1954
Totalt 2 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
5	garageplatser	87
7	lokaler (hyresrätt)	450
24	p-platser	0
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 211
Totalt 55 objekt		**1 748**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 7 st 2 rok, 6 st 3 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Borås Sandared GA:4	G:A	0	132 / 18516	Väg, Belysning och gång-cykelbana
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Timo Saastamoinen	Ordförande	2019-06-05
Elviira Tukia	Ledamot	2024-02-02
Susanne Wackenstam	Ledamot	2019-10-07
Siv Gustavsson	HSB-Ledamot, utsedd av HSB MG	2025-03-26
Kristina Salén	Ledamot	2019-10-07
Linda Kjellqvist	Ledamot	2019-06-05
Robert Salén	Ledamot	2015-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Salén, Susanne Wackenstam, Elviira Tukia och Timo Saastamoinen.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Linda Kjellqvist, Robert Salén och Timo Saastamoinen extern Lina Gustavsson.

Vicevärd har varit Robert Salén.

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

Valberedning har varit: Timo Saastamoinen (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Tak
2022	Balkonger
2022	Fasad
2023	Lokal IMD

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

Årtal	Åtgärd
2026	sopstation
2026	Installera storstädare i rören, byta termostater och termostaventiler.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 3 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	275	153	150	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 075	5 089	5 103	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 326	7 345	7 365	0	0
Räntekänslighet, %	6	8	9	0	0
Energikostnad, kr/kvm	293	252	233	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 202	979	861	820	812
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	74	72	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	990	919	827	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 731	1 607	1 446	1 295	1 231
Resultat efter finansiella poster, tkr	178	-124	-57	-563	81
Soliditet, %	19	18	19	0	0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Dokument-ID 092221155557573569134 Signerat TS, RS, LK, ET, SW, KS, SG, JH, ME

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	41 469	0	0	41 469
Underhållsfond, kr	2 724 210	0	317 617	3 041 827
S:a bundet eget kapital, kr	**2 765 679**	**0**	**317 617**	**3 083 296**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-620 598	-124 158	-317 617	-1 062 373
Årets resultat, kr	-124 158	124 158	177 919	177 919
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-744 756**	**0**	**-139 698**	**-884 454**
S:a eget kapital, kr	**2 020 923**	**0**	**177 919**	**2 198 842**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 363 000 kr samt ianspråktagande skett med 45 383 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	-744 756
Årets resultat, kr	177 919
Reservation till underhållsfond, kr	-363 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	45 383
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-884 454**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-884 454**

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 730 811	1 607 172
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 730 811**	**1 607 172**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-755 749	-789 940
Underhåll enligt plan		-45 383	-134 389
Övriga externa kostnader	Not 4	-118 913	-110 151
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-136 858	-237 996
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-256 828	-256 831
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 313 731**	**-1 529 306**
RÖRELSERESULTAT		**417 080**	**77 867**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 717	20 036
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 879	-222 060
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-239 161**	**-202 024**
ÅRETS RESULTAT		**177 919**	**-124 158**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	9 796 155	10 052 983
Summa materiella anläggningstillgångar		9 796 155	10 052 983
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	900	900
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
Summa anläggningstillgångar		**9 797 555**	**10 054 383**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	3 398
Avräkningskonto HSB		1 054 818	1 023 132
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	169 909	236 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	54 111	53 775
Summa kortfristiga fordringar		1 278 838	1 316 411
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	400 000	0
Summa kortfristiga placeringar		400 000	0
Summa omsättningstillgångar		**1 678 838**	**1 316 411**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 476 393**	**11 370 794**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 469	41 469
Fond för yttre underhåll		3 041 827	2 724 210
Summa bundet eget kapital		3 083 296	2 765 679
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 062 373	-620 598
Årets resultat		177 919	-124 158
Summa ansamlad förlust		-884 453	-744 756
Summa eget kapital		**2 198 842**	**2 020 923**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 428 000	1 900 000
Summa långfristiga skulder		2 428 000	1 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 443 200	6 995 200
Medlemmarnas inre fond	Not 14	698	698
Leverantörsskulder		75 417	56 078
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 566	1 910
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	14 027	3 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	313 643	392 123
Summa kortfristiga skulder		6 849 551	7 449 871
Summa skulder		**9 277 551**	**9 349 871**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 476 393**	**11 370 794**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	417 080	77 867
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	256 828	256 831
	673 908	334 698
Erhållen ränta	11 204	20 036
Erlagd ränta	-238 788	-216 716
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	446 324	138 017
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	69 772	-7 281
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-60 411	14 130
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**455 686**	**144 867**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-24 000	-24 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-24 000**	**-24 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**431 686**	**120 867**
Likvida medel vid årets början	1 023 132	902 265
Likvida medel vid årets slut	1 454 818	1 023 132
	431 686	**120 867**

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	551 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Övriga kommentar

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

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	1 318 344	1 185 415
	Årsavgift övrigt	137 160	0
	Hyresintäkt lokaler	198 984	195 912
	Hyresintäkt garage och bilplatser	50 950	50 240
	Hyresintäkt övrigt	0	137 160
	Konsumtionsavgift vatten	6 177	6 814
	Konsumtionsavgift el	6 913	0
	Övriga intäkter i verksamheten	0	6 541
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	3 785	2 006
	Övriga primära intäkter och ersättningar	8 498	23 084
		1 730 811	**1 607 172**

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband. Restaurangensvatten debiteras efter förbrukning.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-6 409	-121 105
	El	-56 382	-42 467
	Uppvärmning	-295 853	-284 453
	Vatten	-159 283	-113 405
	Renhållning	-40 988	-50 192
	TV, bredband, iptelefoni	-47 096	-47 043
	Förvaltningskostnader	-47 446	-41 836
	Försäkringar	-28 879	-22 270
	Fastighetsskatt	-42 166	-41 510
	Övriga driftskostnader	-31 248	-25 660
		-755 749	**-789 940**

Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-16 000	-14 300
	Övriga förvaltningskostnader	-87 792	-83 751
	Medlemsavgifter HSB	-15 121	-12 100
		-118 913	**-110 151**

Not 5	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-77 150	-81 550
	Löner för anställda	-2 100	-72 750
	Vicevärdsarvode	0	-26 000
	Övriga personalkostnader	-3 000	-6 000
	Revisionsarvode	-6 000	-2 500
	Sociala avgifter	-48 608	-49 196
		-136 858	**-237 996**

Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-256 828	-256 831
		-256 828	**-256 831**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2073	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 855 156	14 855 156
Ingående anskaffningsvärde mark	14 400	14 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 869 556**	**14 869 556**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 816 573	-4 559 742
Årets avskrivningar byggnader	-256 828	-256 831
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-5 073 401**	**-4 816 573**
Utgående redovisat värde	**9 796 155**	**10 052 983**
Redovisade värden byggnader	9 781 755	10 038 583
Redovisade värden mark	14 400	14 400

Fastighetsbeteckning: Sandared 1:185 och 1:267

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	9 600 000	3 030 000	12 630 000	11 478 000
Lokaler	1954	673 000	268 000	941 000	1 054 000
		10 273 000	**3 298 000**	**13 571 000**	**12 532 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 962 700	8 962 700
Summa ställda säkerheter	**8 962 700**	**8 962 700**

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Speca vad	900	900
	900	**900**

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	169 909	236 106
	169 909	**236 106**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	513	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 598	53 775
	54 111	**53 775**

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			400 000	0
			400 000	**0**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,95%	2026-03-16	500 000	0
Stadshypotek AB	3,00%	2026-01-30	1 400 000	0
Stadshypotek AB	3,10%	2029-10-30	2 444 000	16 000
Stadshypotek Borås	2,95%	2026-03-10	527 200	8 000
Stadshypotek Borås	2,95%	2026-01-02	500 000	0
Stadshypotek Borås	2,95%	2026-03-16	500 000	0
Stadshypotek Borås	2,95%	2026-03-02	1 100 000	0
Stadshypotek Borås	4,07%	2026-03-01	1 900 000	0
			8 871 200	**24 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**2 428 000**
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 443 200
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**6 443 200**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,13%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	96 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 751 200
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	698	698
	698	**698**

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 566	1 910
	2 566	**1 910**

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	7 238	3 250
Arbetsgivaravgifter	0	612
Övriga kortfristiga skulder	6 789	0
	14 027	**3 862**

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	27 893	15 802
Förutbetalda årsavgifter och hyror	156 864	146 033
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128 887	230 288
	313 643	**392 123**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

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

Elviira Tukia
Kristina Salén
Linda Kjellqvist
Timo Saastamoinen
Robert Salén
Siv Gustavsson
Susanne Wackenstam

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

Jan Högberg
Revisor vald av föreningsstämman

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Karpen i Borås, org.nr. 764500-2531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Karpen 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 Karpen i Borås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Högberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Timo Saastamoinen
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 17:47:54

Robert Salén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 17:44:53

Linda Kjellqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 17:45:03

Elviira Tukia
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 12:30:49

Susanne Wackenstam
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 12:38:40

Kristina Salén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 17:46:06

Siv Gustavsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 17:45:13

Jan Högberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 14:52:06

Magnus Emilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:01:40

Revisionsberättelse 2025

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

Jan Högberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 14:45:52

Magnus Emilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:01:26

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.