







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Södra Milstolpen i Borås

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Södra Milstolpen i Borås med säte i Borås org.nr. 716447-6918 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Milstolpen 6		1972
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
41	förråd	461
171	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 735
5	lägenheter (inte är upplåtna med bostadsrätt)	457
141	p-platser	0
Totalt 358 objekt		**11 653**

Föreningens lägenheter fördelas på: 55 st 1 rok, 85 st 2 rok, 11 st 3 rok, 7 st 4 rok, 14 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ros-Mari Boo	Ordförande	2025-06-30	
Ros-Mari Boo	Ledamot	2015-04-28	
Staffan Andersson	Ledamot	2021-08-23	
Tommie Andersson	Ledamot	2015-04-28	
Mikko Kulpakko	Ledamot	2020-06-16	
Ann Enghäger	Ledamot	2019-04-16	
Marianne Boräng	Ledamot	2025-06-30	
Robert William Blennerhed	Ledamot	2022-04-28	2025-09-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikko Kulpakko och Ros-Mari Boo.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann Enghäger, Ros-Mari Boo, Robert William Blennerhed och Staffan Andersson.

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

Valberedning har varit: Solveig Carlander, (sammankallande) och Lisbeth Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Byte fönster och balkongdörrar
2017, 2021	Installation av solpaneler
2018	Byte till säkerhetsdörrar till varje lgh
2019	Bokningsystem
2019	Byte av kulvertar mellan samtliga hus (Kall-, varmvatten)
2020	Nya P-platser
2021	Installation av individuell mätning av el
2021	Byte av tak
2022	Ventilation tvättstugor
2022	Pergola
2022	Byte av fasadpanel på alla hus (balkongsida)
2022	Nya inglasade balkonger (Balco) samt dränering
2025	Färdigställt 5 nya lgh som totalrenoverats (tidigare kommunens gruppboende. Hus 5 (gatunr 47-49)

Byte belysning in- och utvändigt samt bytt samtliga belysningsarmaturer till led belysning i alla källargångar
Dränering av framsidan Hus 2 och spolning av samtliga avloppsledningar för kök & badrum samt stammar
Målning av samtliga husgavlar.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Nya platser för sopstationer
2026	OVK, samt Lägenhetsbesiktning

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 219 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 218.

Bomöte vid två tillfällen för att delge medlemmar information samt svara på frågor.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	187	212	184	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 129	8 494	8 610	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 574	9 262	9 389	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	281	247	233	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 080	936	829	742	721
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	83	80	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 097	1 033	954	0	0
Nettoomsättning, tkr	12 354	12 209	11 279	10 078	8 751
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 571	-766	-1 304	-3 049	-1 023
Soliditet, %	5	7	7	0	0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på större investeringar,ökad avskrivningskostnader och ökande räntekostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1 872 795 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 178 kr/m2.
För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 3% från och med 2026-01-01.
Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	2 133 779	0	0	2 133 779
Upplåtelseavgifter, kr	3 063 151	0	0	3 063 151
Underhållsfond, kr	4 113 555	0	-7 674	4 105 882
S:a bundet eget kapital, kr	**9 310 485**	**0**	**-7 674**	**9 302 812**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 093 716	-765 737	7 674	-1 851 779
Årets resultat, kr	-765 737	765 737	-1 570 788	-1 570 788
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 859 453**	**0**	**-1 563 114**	**-3 422 567**
S:a eget kapital, kr	**7 451 032**	**0**	**-1 570 788**	**5 880 245**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 806 000 kr samt ianspråktagande skett med 813 674 kr

Föreningen äger 1 lägenhet och insatsen på den lägenheter är 12 458 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	-1 859 453
Årets resultat, kr	-1 570 788
Reservation till underhållsfond, kr	-806 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	813 674
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-3 422 567**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-3 422 567**

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	12 354 007	12 208 880
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**12 354 007**	**12 208 880**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-6 585 872	-6 277 995
Underhåll enligt plan		-813 674	-532 165
Övriga externa kostnader	Not 4	-617 006	-638 385
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-323 282	-351 318
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 862 157	-2 742 325
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-11 201 990**	**-10 542 189**
RÖRELSERESULTAT		**1 152 017**	**1 666 692**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 874	22 724
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 731 109	-2 455 152
Övriga finansiella poster		-570	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-2 722 805**	**-2 432 428**
ÅRETS RESULTAT		**-1 570 788**	**-765 737**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	108 701 249	106 770 120
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	3 251 864
Summa materiella anläggningstillgångar		108 701 249	110 021 984
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**108 701 749**	**110 022 484**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		32 689	123
Avräkningskonto HSB		1 300 380	2 064 395
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	9 466	-125 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		457 504	699 114
Summa kortfristiga fordringar		1 800 039	2 638 575
Kassa och bank			
Bank	Not 11	465 685	740 886
Summa kassa och bank		465 685	740 886
Summa omsättningstillgångar		**2 265 724**	**3 379 461**
SUMMA TILLGÅNGAR		**110 967 473**	**113 401 946**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 133 779	2 133 779
Upplåtelseavgifter		3 063 151	3 063 151
Fond för yttre underhåll		4 105 882	4 113 555
Summa bundet eget kapital		9 302 812	9 310 485
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 851 779	-1 093 716
Årets resultat		-1 570 788	-765 737
Summa ansamlad förlust		-3 422 567	-1 859 453
Summa eget kapital		**5 880 245**	**7 451 033**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	68 372 389	61 042 139
Summa långfristiga skulder		68 372 389	61 042 139
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		34 399 763	39 355 013
Medlemmarnas inre fond	Not 13	47 746	47 746
Leverantörsskulder		558 258	3 849 382
Aktuell skatteskuld	Not 14	-11 433	16 649
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	-5 055	-5 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 725 560	1 645 269
Summa kortfristiga skulder		36 714 839	44 908 774
Summa skulder		**105 087 228**	**105 950 913**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**110 967 473**	**113 401 946**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 152 017	1 666 692
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 862 157	2 742 325
	4 014 174	4 409 017
Erhållen ränta	8 874	22 724
Erlagd ränta	-2 721 363	-2 382 222
Övriga poster	-570	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 301 115	2 049 518
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	74 521	444 480
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-3 248 431	2 929 140
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**-1 872 795**	**5 423 138**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 541 421	-3 249 289
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-1 541 421**	**-3 249 289**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 375 000	-1 375 000
Inbetalda insatser	0	490 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**2 375 000**	**-885 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 039 216**	**1 288 849**
Likvida medel vid årets början	2 805 281	1 516 432
Likvida medel vid årets slut	1 766 065	2 805 281
	-1 039 216	**1 288 849**

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	10 702 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	10 539 096	10 148 215
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-71 352	-93 447
	Årsavgift el	292 739	0
	Årsavgift övrigt	756 000	0
	Årsavgift TV/bredband	900	0
	Hyresintäkt bostäder	72 132	72 780
	Hyresintäkt lokaler	35 450	271 552
	Hyresintäkt garage och bilplatser	291 526	294 807
	Hyresintäkt övrigt	166 878	976 260
	Konsumtionsavgift el	72 392	328 727
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	720	1 479
	Övriga intäkter i verksamheten	2 656	14 568
	Intäkt andrahandsupplåtelse	13 510	27 109
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	17 595	29 660
	Övriga fakturerade kostnader	1 250	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar	162 515	137 170
		12 354 007	**12 208 880**

I Årsavgift ingår värme, el som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-501 894	-376 854
	El	-487 712	-433 834
	Uppvärmning	-1 674 775	-1 695 151
	Vatten	-1 000 967	-793 233
	Renhållning	-384 456	-359 362
	Bevakningskostnader	-351 373	-429 124
	TV, bredband, iptelefoni	-390 686	-390 515
	Förvaltningskostnader	-1 184 857	-1 152 263
	Försäkringar	-211 964	-161 309
	Fastighetsskatt	-271 938	-300 020
	Övriga driftskostnader	-125 249	-186 328
		-6 585 872	**-6 277 995**

Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-21 600	-18 225
	Övriga förvaltningskostnader	-515 824	-490 780
	Förbrukningsinventarier	-4 061	-1 647
	Medlemsavgifter HSB	-75 521	-57 400
	Kundförluster m m	0	-70 333
		-617 006	**-638 385**

Not 5	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-265 000	-266 000
	Löner för anställda	-10 000	0
	Övriga arvoden	-14 100	-13 200
	Övriga personalkostnader	0	-325
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-30 682	-68 293
		-323 282	**-351 318**

Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-2 791 070	-2 671 238
	Markanläggningar	-71 087	-71 087
		-2 862 157	**-2 742 325**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2097	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	122 801 894	122 801 894
Årets investering byggnader	4 793 285	0
Ingående anskaffningsvärde mark	5 609 000	5 609 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	710 872	1 207 604
Årets utrangering markanläggning	0	-496 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**133 915 052**	**129 121 766**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-22 027 063	-19 355 825
Årets avskrivningar byggnader	-2 791 070	-2 671 238
Ingående avskrivningar markanläggningar	-324 583	-750 228
Årets avskrivningar markanläggningar	-71 087	-71 087
Årets utrangering markanläggning	0	496 732
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-25 213 803**	**-22 351 646**
Utgående redovisat värde	**108 701 249**	**106 770 120**
Redovisade värden byggnader	102 777 047	101 271 563
Redovisade värden mark	5 609 000	5 609 000
Redovisade värden markanläggningar	315 202	-110 443

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1978	104 200 000	27 000 000	131 200 000	118 000 000
Lokaler	1978	0	0	0	2 129 000
		104 200 000	**27 000 000**	**131 200 000**	**120 129 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	104 773 665	102 802 665
Summa ställda säkerheter	**104 773 665**	**102 802 665**

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	3 251 864	2 575
Årets Investering	0	3 249 289
Omklassificering till Byggnader och mark	-3 251 864	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**0**	**3 251 864**

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	9 466	-125 056
	9 466	**-125 056**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 11 BANK

Handelsbanken	167 641	542 440
Sparbanken sjuhärad	298 044	198 446
	465 685	**740 886**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Föreningssparb Sjuhärad AB	2,90%	2028-10-30	7 815 000	500 000
Swedbank Hypotek	3,28%	2026-02-28	1 500 000	0
Föreningssparb Sjuhärad AB	3,32%	2026-03-30	4 000 000	0
Stadshypotek Borås	1,23%	2026-10-30	9 000 000	0
Stadshypotek Borås	1,59%	2029-10-30	9 000 000	0
Stadshypotek Borås	2,67%	2027-04-30	13 369 000	0
Stadshypotek Borås	3,38%	2026-06-30	4 950 000	0
Stadshypotek Borås	3,89%	2026-12-01	6 949 763	0
Stadshypotek Borås	2,78%	2028-10-30	7 618 139	0
Stadshypotek Borås	2,70%	2027-10-30	9 805 000	0
Stadshypotek Borås	3,08%	2029-01-30	1 500 000	0
Stadshypotek Borås	2,98%	2027-03-01	1 000 000	0
Stadshypotek Borås	3,21%	2028-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek Borås	2,94%	2026-03-30	4 175 000	0
Stadshypotek Borås	3,18%	2028-03-30	5 070 000	0
Stadshypotek Borås	2,97%	2029-04-30	7 576 000	0
Stadshypotek Borås	2,66%	2026-04-30	3 325 000	0
Stadshypotek Borås	2,90%	2029-10-30	4 119 250	0
			102 772 152	**500 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**68 372 389**
Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	33 899 763
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**34 399 763**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	100 272 152
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	47 746	47 746
	47 746	**47 746**

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	-11 433	16 649
	-11 433	**16 649**

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	-5 255	-15 137
Övriga kortfristiga skulder	200	9 852
	-5 055	**-5 285**

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	286 368	276 622
Förutbetalda årsavgifter och hyror	967 214	949 261
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	471 978	419 386
	1 725 560	**1 645 269**

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

Ann Enghäger

Marianne Boräng

Mikko Kulpakko

Ros-Mari Boo

Staffan Andersson

Tommie Andersson

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

Lotta Ehnfors
Revisor vald av föreningsstämman

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Södra Milstolpen i Borås, org.nr. 716447-6918

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södra Milstolpen i Borås 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, 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 Brf Södra Milstolpen i Borås 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.

Borås

Digitalt signerad av

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

Lotta Ehnfors
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Ros-Mari Boo
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:28:55

Ann Enghäger
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:03:03

Marianne Boräng
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:45:59

Mikko Kulpakko
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 16:16:07

Tommie Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 15:23:16

Staffan Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 13:28:17

Lotta Ehnfors
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:49:04

Carina Westlund Myrén
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 18:34:34

Revisionsberättelse 2025

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

Lotta Ehnfors
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:44:40

Carina Westlund Myrén
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 18:33:53

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.