Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Vågen i Halmstad

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vågen i Halmstad med säte i Halmstad org.nr. 727000-2384 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-06-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Halmstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Båthaken 1		2015
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	förråd	23
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 774
20	p-platser	242
21	garageplatser	242
Totalt 99 objekt		**4 281**

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 19 st 2 rok, 2 st 2,5 rok, 20 st 3 rok och 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Philip Sekulic	Ordförande	2021-06-10
Karl-Johan Kristiansson	Ledamot	2024-04-29
Ulrika Larsson	Ledamot	2020-06-03
Hans Magnusson	Ledamot	2018-04-10
Mattias Karlsson	Ledamot	2021-06-10
Marcus Larsson	Ledamot	2021-07-08
Elin Johansson	Ledamot	2024-02-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Philip Sekulic, Hans Magnusson samt Marcus Larsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karl-Johan Kristiansson, Ulrika Larsson, Mattias Karlsson och Philip Sekulic.

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

Valberedning har varit: Birgitta Almén och Elisabeth Wilsby

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 33 medlemmar, en medlem genom fullmakt samt 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +10% 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 under hösten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:
Byte av fjäder i garageport
Besiktning av garantiåtgärder
Förvaltningsavtalen är omförhandlande och vi har kvar HSB som totalleverantör
Uthyrningen av vårt tak på Södra vägen 30 är påbörjad
Två stamspolningar har genomförts på Matadorgatan 1 på grund av fettlagringar
Genomförande av cykelrensning
Genomförande av återvinningdag med brf flaggskeppet

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Beroende på utfall av garantiåtgärder så kommer styrelsen återkomma med mera information.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

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.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	153	133	147	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 643	11 754	11 903	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 461	12 580	12 739	0	0
Räntekänslighet, %	15	17	19	0	0
Energikostnad, kr/kvm	117	113	102	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	851	740	673	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	85	84	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	891	816	750	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 533	3 278	3 014	2 909	2 928
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 371	-1 524	-1 337	-913	-926
Soliditet, %	67	67	67	0	0

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 321 176 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 152 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen övervägt höjda årsavgifter. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	74 920 000	0	0	74 920 000
Upplåtelseavgifter, kr	32 135 000	0	0	32 135 000
Underhållsfond, kr	2 866 460	0	408 434	3 274 894
S:a bundet eget kapital, kr	**109 921 460**	**0**	**408 434**	**110 329 894**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 164 931	-1 523 552	-408 434	-11 096 917
Årets resultat, kr	-1 523 552	1 523 552	-1 371 015	-1 371 015
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-10 688 483**	**0**	**-1 779 449**	**-12 467 932**
S:a eget kapital, kr	**99 232 977**	**0**	**-1 371 015**	**97 861 962**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 470 000 kr samt ianspråktagande skett med 61 566 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	-10 688 483
Årets resultat, kr	-1 371 015
Reservation till underhållsfond, kr	-470 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	61 566
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-12 467 932**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-12 467 932**

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 576 986	3 277 982
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**3 576 986**	**3 277 982**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 197 198	-1 278 643
Underhåll enligt plan	Not4	-61 566	-135 521
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 395	-166 269
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-128 640	-120 517
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 923 329	-1 923 329
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-3 546 129**	**-3 624 279**
RÖRELSERESULTAT		**30 857**	**-346 297**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		842	17 715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 402 394	-1 194 970
Övriga finansiella poster		-320	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-1 401 872**	**-1 177 255**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 371 015**	**-1 523 552**
ÅRETS RESULTAT		**-1 371 015**	**-1 523 552**

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	-1 371 015	-1 523 552
Reservering till fond för yttre underhåll	-470 000	-470 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	61 566	135 521
Överföring till balanserat resultat	**-1 779 449**	**-1 858 031**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	144 253 944	146 150 444
Inventarier och installationer	Not 9	187 804	214 633
Summa materiella anläggningstillgångar		144 441 748	146 365 077
Summa anläggningstillgångar		**144 441 748**	**146 365 077**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		-1 580	30 043
Avräkningskonto HSB		929 462	789 174
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	18 244	27 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	197 218	162 535
Summa kortfristiga fordringar		1 143 343	1 009 018
Summa omsättningstillgångar		**1 143 343**	**1 009 018**
SUMMA TILLGÅNGAR		**145 585 091**	**147 374 095**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 920 000	74 920 000
Upplåtelseavgifter		32 135 000	32 135 000
Fond för yttre underhåll		3 274 894	2 866 460
Summa bundet eget kapital		110 329 894	109 921 460
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 096 917	-9 164 931
Årets resultat		-1 371 015	-1 523 552
Summa ansamlad förlust		-12 467 932	-10 688 483
Summa eget kapital		**97 861 962**	**99 232 977**
Skulder till kreditinstitut	Not 12	30 929 848	16 756 500
Summa långfristiga skulder		30 929 848	16 756 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	16 096 320	30 719 668
Leverantörsskulder		176 367	191 293
Aktuell skatteskuld	Not13	24 800	26 924
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	61 134	61 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	434 661	384 779
Summa kortfristiga skulder		16 793 281	31 384 618
Summa skulder		**47 723 129**	**48 141 118**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**145 585 091**	**147 374 095**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	30 857	-346 297
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 923 329	1 923 329
	1 954 186	1 577 032
Erhållen ränta	842	17 715
Erlagd ränta	-1 378 670	-1 279 282
Övriga poster	-320	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	576 038	315 465
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 963	147 794
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	8 287	-44 147
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**590 288**	**419 112**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-450 000	-600 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-450 000**	**-600 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**140 288**	**-180 888**
Likvida medel vid årets början	789 174	970 062
Likvida medel vid årets slut	929 462	789 174
	140 288	**-180 888**

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.

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

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.

Kassaflödesanalys

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

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	3 072 456	2 793 192
	Årsavgift TV/bredband	137 760	0
	Hyresintäkt garage och bilplatser	219 940	225 780
	Hyresintäkt övrigt	44 950	22 300
	Konsumtionsavgift el	32 992	27 244
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	137 760
	Intäkt andrahandsupplåtelse	9 846	14 062
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	15 080	18 936
	Övriga primära intäkter och ersättningar	43 962	38 709
		3 576 986	**3 277 982**
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-87 744	-198 624
	El	-109 689	-115 229
	Uppvärmning	-241 384	-239 714
	Vatten	-117 470	-97 472
	Renhållning	-132 878	-150 400
	Bevakningskostnader	-12 721	-56 110
	TV, bredband, iptelefoni	-140 220	-140 318
	Serviceavtal	-7 110	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-51 554	0
	Förvaltningskostnader	-182 333	-173 068
	Försäkringar	-54 521	-47 354
	Fastighetsskatt	-11 280	-13 310
	Övriga driftskostnader	-48 294	-47 044
		-1 197 198	**-1 278 643**
Not4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll bostäder	-8 479	0
	Underhåll övrigt	-53 088	-135 521
		-61 566	**-135 521**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-14 125	-14 000
	Övriga förvaltningskostnader	-139 105	-129 969
	Konsulter	-53 444	0
	Medlemsavgifter HSB	-28 721	-22 300
		-235 395	**-166 269**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Arvode till styrelsen	-90 000	-90 000
	Övriga arvoden	-6 000	-1 600
	Revisionsarvode	-6 000	-3 000
	Sociala avgifter	-26 640	-25 917
		-128 640	**-120 517**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-1 886 557	-1 886 557
	Markanläggningar	-9 943	-9 943
	Installationer och inventarier	-26 829	-26 829
		-1 923 329	**-1 923 329**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	135 561 000	135 561 000
Ingående anskaffningsvärde mark	24 500 000	24 500 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	258 507	258 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**160 319 507**	**160 319 507**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-14 149 177	-12 262 620
Årets avskrivningar byggnader	-1 886 557	-1 886 557
Ingående avskrivningar markanläggningar	-19 886	-9 943
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 943	-9 943
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-16 065 563**	**-14 169 063**
Utgående redovisat värde	**144 253 944**	**146 150 444**
Redovisade värden byggnader	119 525 266	121 411 823
Redovisade värden mark	24 500 000	24 500 000
Redovisade värden markanläggningar	228 678	238 621

Fastighetsbeteckning: Båtshaken 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2017	86 000 000	16 800 000	102 800 000	97 800 000
Lokaler	2017	1 128 000	0	1 128 000	1 331 000
		87 128 000	**16 800 000**	**103 928 000**	**99 131 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	53 006 000	53 006 000
Summa ställda säkerheter	**53 006 000**	**53 006 000**

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	268 291	268 291
Utgående anskaffningsvärden	268 291	268 291
Ingående avskrivningar	-53 658	-26 829
Årets avskrivningar	-26 829	-26 829
Utgående avskrivningar	-80 487	-53 658
Utgående redovisat värde	**187 804**	**214 633**

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	18 244	27 266
	18 244	**27 266**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 218	162 535
	197 218	**162 535**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2,81%	2027-02-17	14 373 348	200 000
Nordea Hypotek AB	2,59%	2026-06-22	15 896 320	200 000
SBAB (SCBC)	3,50%	2028-01-19	16 756 500	0
			47 026 168	**400 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**30 929 848**
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 896 320
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**16 096 320**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,98%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	45 026 168
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	24 800	26 924
	24 800	**26 924**

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 412	-4 318
Personalens källskatt	30 600	29 700
Arbetsgivaravgifter	25 721	25 415
Övriga kortfristiga skulder	3 401	11 157
	61 134	**61 954**

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	60 530	36 806
Förutbetalda årsavgifter och hyror	305 200	276 096
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 931	71 877
	434 661	**384 779**

	2025-12-31	2024-12-31

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen Halmstad 2026-04-07.
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Elin Johansson	Hans Magnusson	Karl-Johan Kristiansson
Marcus Larsson	Mattias Karlsson	Philip Sekulic
Ulrika Larsson		

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

Revisor vald av föreningsstämman Anders Warman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vågen i Halmstad, org.nr. 727000-2384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vågen i Halmstad 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 Vågen i Halmstad 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.

Halmstad

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Warman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Philip Sekulic
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:41:02

Hans Magnusson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 00:53:08

Elin Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 15:17:22

Mattias Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 17:49:17

Karl-Johan Kristiansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 17:54:03

Marcus Larsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 20:00:07

Ulrika Larsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 08:23:44

Anders Warman
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:16:31

Magnus Emilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 09:37:10

Revisionsberättelse 2025

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

Anders Warman
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:18:24

Magnus Emilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 09:35:33

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.