



# Årsredovisning 2025

HSB bnf Skopan i Örnsköldsvik

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Skopan i Örnsköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSDVIK org.nr. 789600-0770 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Örnsköldsvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skopan 3		1964
Skopan 4		1965

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF försäkringar.. 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 <sup>2</sup>
169	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 199
159	p-platser	0
1	garage	2 340
1	uthyrningsrum	45
<b>Totalt 330 objekt</b>		<b>14 584</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 38 st 2 rok, 78 st 3 rok, 37 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Svensson	Ordförande
Lars Erik Eriksson	Ledamot utsedd av HSB
Lisbeth Öberg	Ledamot
Staffan Lundgren	Ledamot
Erik Nordin	Ledamot
Anita Lundquist	Ledamot
Inger Holmlund	Ledamot
Åke Fransson	Ledamot
Kent Ågren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisbeth Öberg, Inger Holmlund, Staffan Lundgren, Anita Lundquist och Jan Svensson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisbeth Öberg, Jan Svensson, Inger Holmlund och Kent Ågren.

Revisorer har varit: Agneta Lundberg med Gun-Britt Viola Hägglund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Knut Inge Esbjörn Branthsson (sammankallande) vald vid föreningsstämman samt Ingela Ahldén och Thorbjörn Frisk vald av styrelsen på uppdrag av föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-0. På stämman deltog 77 personer var av 57 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% 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 2025-10-06, varvid planen uppdaterades.

Under 2025 har en helt ny underhållsplan uppförts och nu måste vi i styrelsen hjälpas åt att hålla den uppdaterad.

Föreningen har även gjort en Brandskyddsbesiktning 2025-12-16.

Visning av ishockeyn i föreningslokalen fortsätter som vanligt med många besökare. Städdagen blev lyckad. Det var många som hjälpte till så att området fortsätter vara snyggt och prydligt.

**Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2020	Varmvattenberedare miljöhus, Entre glasparti, Vägbelysningsstolpar, Takbesiktning och tilläggsisolering, Entrebelysning och bytt hiss på 3B.
2021	Renoverat toaletter 3A och 3B, Nya vindskydd på uteplatser vid 1C och 3B, nytt kök i uthyrningslägenheten, motorstyrning på porten till miljöhuset.
2022	Bytt golv i kallgaraget, Vi har monterat Steni fasadplattor på norra gaveln av garaget, byttes innerdörrar i hissen på 1b och 1c, Bytt tak på två balkonger 1C och 3B. Nya vindskydd på uteplatser vid 3A och 3C.
2023	Installerade laddstolpar vid miljöhuset. Byte av tak på två balkonger. Byte av hiss på 1C.
2024	Byte av tak på två balkonger, målning av golv miljöhus, 4 nya laddplatser. Lagat infarten vid porten till varmgaraget. Kompletterat och breddat parkeringsrutorna ute, samt målat nya liner till dessa.
2025	Byte av takbeläggning på hustaket på 3A. Byte av tak på två balkonger. Lagat puts på södergavlarna, renoverat föreningens samlingslokal efter en vattenskada

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av takbeläggning på hustaket på 3B och 3C. Byte av tak på en balkong även att se över muren och trapporna ned till gräsmattan
2027	Byte av takbeläggning på hustaket på 1C. Byte av tak på två balkonger.
2028	Gångdörrar kallgarage och verkstaden, byte av tak på en balkong, passersystem garage, Byte av takbeläggning på 1B och 1A
2029	Byte av ventilationen i varmgaraget. Kartläggning för värmesystem, ventilation i husen och energi.

## Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 226 och under året har det tillkommit 18 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 225.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	112	184	181	243	244
Skuldsättning, kr/kvm	0	13	38	76	107
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	15	46	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	212	190	172	191	189
Årsavgifter, kr/kvm	693	681	662	637	637
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	90	91	86	88
Totala intäkter, kr/kvm	644	631	608	721	726
Nettoomsättning, tkr	9 387	9 201	8 868	8 787	8 862
Resultat efter finansiella poster, tkr	-389	1 135	904	1 472	1 550
Soliditet, %	92	93	91	87	88

### Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på de vattenskador och underhållsarbeten föreningen haft under året.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 136 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 112 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden och återinvesteringar samt höja sparatet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 1,5% för 2026.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	873 220	0	0	873 220
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	310 892	0	-310 892	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 184 112</b>	<b>0</b>	<b>-310 892</b>	<b>873 220</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	23 769 193	1 135 120	310 892	25 215 205
Årets resultat, kr	1 135 120	-1 135 120	-388 634	-388 634
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>24 904 313</b>	<b>0</b>	<b>-77 742</b>	<b>24 826 571</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>26 088 425</b>	<b>0</b>	<b>-388 634</b>	<b>25 699 791</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 314 846 kr samt ianspråktagande skett med 625 737 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	24 904 313
Årets resultat, kr	-388 634
Reservation till underhållsfond, kr	-314 846
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	625 737
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>24 826 570</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>24 826 570</b>
------------------------------------	-------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 387 295	9 194 572
Övriga rörelseintäkter	Not 3	218 899	6 354
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>9 606 194</b>	<b>9 200 926</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 417 991	-5 683 398
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 686	-204 372
Personalkostnader	Not 6	-1 034 848	-953 044
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 316 928	-1 309 337
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-75 500	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-10 084 953</b>	<b>-8 150 151</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-478 759</b>	<b>1 050 775</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90 959	90 311
Räntekostnader och liknande resultatposter		-834	-5 966
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>90 125</b>	<b>84 345</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-388 634</b>	<b>1 135 120</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-388 634</b>	<b>1 135 120</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-388 634</b>	<b>1 135 120</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	21 862 392	21 817 566
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>21 862 392</b>	<b>21 817 566</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>21 862 392</b>	<b>21 817 566</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		950	2 254
Aktuell skattefordran		113 186	136 646
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 698 762	2 055 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		425 244	330 708
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 238 141</b>	<b>2 524 940</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	2 500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>2 500 000</b>	<b>0</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	1 210 158	3 850 345
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 210 158</b>	<b>3 850 345</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>5 948 300</b>	<b>6 375 285</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>27 810 691</b>	<b>28 192 851</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	873 220	873 220
Fond för yttre underhåll	0	310 892
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>873 220</b>	<b>1 184 112</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	25 215 205	23 769 193
Årets resultat	-388 634	1 135 120
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>24 826 570</b>	<b>24 904 313</b>

### Summa Eget kapital

**25 699 790 26 088 425**

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	186 000
Leverantörsskulder	413 479	288 019
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 333 148	326 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 1 364 274	1 304 283
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>	<b>2 110 901</b>	<b>2 104 427</b>

### Summa Skulder

**2 110 901 2 104 427**

### Summa Eget kapital och skulder

**27 810 691 28 192 851**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-478 759	1 050 775
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 316 928	1 309 337
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 316 928</b>	<b>1 309 337</b>
Erhållen ränta	35 019	90 311
Erlagd ränta	-834	-5 966
	<b>872 355</b>	<b>2 444 456</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	71 171	71 672
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	192 474	-48 631
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>263 645</b>	<b>23 041</b>
	<b>1 136 000</b>	<b>2 467 497</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 361 754	-171 350
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 361 754</b>	<b>-171 350</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-186 000	-372 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-186 000</b>	<b>-372 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-411 754</b>	<b>1 924 147</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 639 064</b>	<b>3 714 917</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 227 310</b>	<b>5 639 064</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

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).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### 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	7580 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

**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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 169 768	8 009 632
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	286 798	295 844
	Hyror lokaler	12 000	12 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	783 542	775 588
	Hyror förbrukningsbaserad	69 387	35 268
	Övriga primära intäkter	114 386	110 271
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>9 435 881</b>	<b>9 238 603</b>
	Avgiftsbortfall	-24 613	-24 517
	Hysesbortfall	-23 973	-19 514
	<i>Summa</i>	<b>-48 586</b>	<b>-44 031</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>9 387 295</b>	<b>9 194 572</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	126 858	0
	Övriga sekundära intäkter	92 041	6 354
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>218 899</b>	<b>6 354</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-926 337	-831 066
	Snö och halk-bekämpning	-73 194	-83 785
	Reparationer	-1 071 787	-554 279
	Planerat underhåll	-625 737	-238 102
	Försäkringsskador	-315 684	-13 618
	El	-1 046 636	-834 742
	Uppvärmning	-1 048 849	-980 031
	Vatten	-997 585	-950 970
	Sophämtning	-190 903	-175 350
	Fastighetsförsäkring	-126 001	-116 010
	Kabel-TV och bredband	-554 447	-525 923
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-318 410	-294 950
	Övriga driftkostnader	-122 421	-84 572
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-7 417 991</b>	<b>-5 683 398</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-56 433	-31 055
	Administrationskostnader	-55 639	-43 273
	Extern revision	-24 000	-20 125
	Konsultkostnader	0	-2 625
	Medlemsavgifter	-67 617	-67 613
	Föreningsverksamhet	-19 444	-15 160
	Övriga förvaltningskostnader	-16 552	-24 521
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-239 686</b>	<b>-204 372</b>

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-77 500	-80 400
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-163 775	-138 962
	Löner och övriga ersättningar	-440 820	-408 401
	Sociala avgifter	-201 973	-186 379
	Uttagsbeskattning	-146 565	-129 633
	Övriga personalkostnader	-1 215	-6 269
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-1 034 848</b>	<b>-953 044</b>
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgång, utrangering tak	-75 500	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>-75 500</b>	<b>0</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 222 271	46 484 371
	Ingående anskaffningsvärde mark	378 354	378 354
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 392 016	3 392 016
	Årets investeringar	1 437 254	1 737 900
	Årets försäljningar/utrangeringar	-140 103	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 289 792</b>	<b>51 992 641</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 175 075	-28 865 739
	Årets avskrivningar	-1 316 928	-1 309 337
	Återförda avskrivningar	64 603	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 427 400</b>	<b>-30 175 075</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 862 392</b>	<b>21 817 566</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	85 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 828 000	2 632 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 600 000	22 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 749 000	1 603 000
	<b>Summa</b>	<b>122 177 000</b>	<b>111 235 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 538 400	23 538 400
	Varav i eget förvar	-23 538 400	-15 733 200
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>0</b>	<b>7 805 200</b>

Årets investering 2025 avser 70% av renovering samlingslokal samt takbyte 3A.

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 517 152	1 788 719
	Övriga fordringar	181 610	266 613
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 698 762</b>	<b>2 055 332</b>

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	SBAB placering tom 260209	2 500 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>2 500 000</b>	<b>0</b>
Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	1 156 951	3 825 615
	Nordea	34 812	7 566
	Nordea	18 396	17 164
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 210 158</b>	<b>3 850 345</b>
Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	146 565	146 134
	Källskatt	29 111	26 155
	Inre fond	141 347	141 347
	Övriga kortfristiga skulder	16 125	12 489
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>333 148</b>	<b>326 125</b>
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	768 757	762 130
	Övriga upplupna kostnader	595 517	542 153
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 364 274</b>	<b>1 304 283</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-09.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skopan i Örnsköldsvik, org.nr. 789600-0770

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skopan i Örnsköldsvik 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Skopan i Örnsköldsvik 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agneta Lundberg  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Skopan i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Jan Svensson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:39:53



**Staffan Lundgren**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:41:12



**Kent Ågren**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:42:19



**Lars Erik Eriksson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 11:09:51



**Lisbeth Yvonne Öberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:44:23



**Åke Fransson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 15:29:46



**Erik Nordin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:46:17



**Inger Holmlund**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:47:28



**Anita Lundquist**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:48:47



**Agneta Lundberg**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:53:31



**Oscar Rosdahl**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:02:22



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Skopan i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Agneta Lundberg**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:52:07



**Oscar Rosdahl**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:01:45



# 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.