



Årsredovisning 2025

HSB Brf Landshövdingen i Mariestad

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Landshövdingen i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 766000-0600 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Landshövdingen 22	1955-05-16	1957
Landshövdingen 25	1954-02-13	1957
Landshövdingen 26	1955-05-16	1957
Vaktmästaren 4	1954-02-13	1957

Totalt 4 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
109	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 612
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	134
25	lokaler (hyresrätt)	939
52	garageplatser	747
50	p-platser	0
Totalt 238 objekt		9 432

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 39 st 2 rok, 18 st 3 rok, 46 st 4 rok, 1 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jakob Boije	Ordförande	2023-05-25	2025-05-19
Rune Ingemarsson	Ordförande	2025-05-19	
Jakob Boije	Ledamot	2025-05-19	
Ulf Stenudd	Ledamot	2019-05-27	
Margareta Edman	Ledamot	2023-05-25	
Sune Svensson	Ledamot	2024-05-20	
Maria Nelson	Ledamot	2023-05-25	
Kristina Mälke	Ledamot	2010-05-10	
Joakim Hjalmarsson	HSB-Ledamot	2021-03-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rune Ingemarsson, Jacob Boije, Ulf Stenudd och Sune Svensson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rune Ingemarsson, Ulf Stenudd, Kristina Mälke och Jakob Boije.

Revisorer har varit: Holger Calov med Nils Torbjörn Henricsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Vicevärd har varit: Rune Ingemarsson.

Valberedning har varit: Jan-Olov Karlsson (sammankallande), samt Kristina Lindahl vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2025-02-27.

Underhåll och investeringar

Under året har arbetet med fönsterbytet i alla 5 husen slutförts.

Byte av trasig puts samt tilläggsisolering av södra gavelns fasad hus E (landshövdingen 22) har påbörjats under hösten.

Det nuvarande systemet med referensgivare för temperatur i lägenheter har satts ur funktion på grund av nedstängningen av 2G-nätet för mobiltelefoni, nytt system har diskuterats men beslut i frågan har inte fattats ännu.

Planering och ansökan om bygglov för utökning och nyanläggning av avfallsinsamling har utförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Byte av takpannor med underlag på samtliga 5 hus
2004	Byte av vatten- och avloppsledningar från källarplan och uppåt samt renovering av badrummen
2008	Renovering av trapphusen samt byte till säkerhetsdörrar för lägenheterna
2015	Balkongrenovering
2018	Byte av samtliga balkongdörrar samt vissa fönsterpartier
2020 - 2021	Relining av avloppsledningar under husen
2022 - 2023	Byte av samtliga dränerings- och dagvattenledningar kring husen samt planering av utemiljö på entrésidan samtliga hus. Anläggning av 5 stycken fördröjningsmagasin för dagvattnet från husen
2023	Mossbekämpning och rengöring av taken på samtliga 5 hus
2024	Installation av 2 st laddplatser för el-bilar
2024-2025	Byte av samtliga fönster,(förutom skyltfönster) i lokaler och lägenheter

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

Årtal	Åtgärd
2026	Utökning och nyanläggning av avfallsanläggning
2026	OVK för lägenheterna skall utföras under vintern, OVK för verksamhetslokaler i hus E hertig Karls torg kommer senare i höst
2026-2030	Målning av källargångar samt målning av garagedörrar mm enligt underhållsplanen

Föreningen fortsätter planering, upphandling för renovering av fasader.

Det finns även funderingar på IMD (individuell mätning och debitering) för el till lägenheter och laddplatser för att i framtiden sänka kostnaderna, men detta kräver en ganska stor investering i starten.

Föreningen planerar även att så småningom ta ställning till kallgaragen mellan Gärdesgatan 11 och 13 som bedöms vara i dåligt skick.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	241	265	289	298	247
Skuldsättning, kr/kvm	2 217	1 754	1 979	2 071	948
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 700	2 136	2 219	2 322	1 063
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	237	223	214	207	203
Årsavgifter, kr/kvm	848	832	787	762	722
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	88	91	88
Totala intäkter, kr/kvm	792	776	799	749	730
Nettoomsättning, tkr	7 444	7 313	6 893	6 506	6 130
Resultat efter finansiella poster, tkr	-233	1 608	1 398	1 977	1 394
Soliditet, %	42	47	45	42	55

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

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på årets investering utav nya fönster i föreningen som resulterat i en större utrangeringkostnad.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten har varit positivt tidigare år och föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår i år till 241 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifter och hyror med +2% fr.o.m. 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	225 540	0	0	225 540
Underhållsfond, kr	3 595 173	0	-506 538	3 088 635
S:a bundet eget kapital, kr	3 820 713	0	-506 538	3 314 175
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 135 360	1 607 511	506 538	13 249 409
Årets resultat, kr	1 607 511	-1 607 511	-234 216	-234 216
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 742 871	0	272 322	13 015 193
S:a eget kapital, kr	16 563 584	0	-234 216	16 329 368

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 432 000 kr samt ianspråktagande skatt med 938 538 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	12 742 871
Årets resultat, kr	-234 216
Reservation till underhållsfond, kr	-432 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	938 538
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 015 193

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 015 193

Styrelsens förslag gällande uttag från underhållsfond, kr	487 210
Balanseras i ny räkning, kr	13 502 403

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-234 216 kr
Avsättning till underhållsfond	-432 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>938 538 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	506 538 kr

Resultat efter fondförändring **272 322 kr**

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	7 444 192	7 312 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 362	9 583
Summa Rörelseintäkter		7 474 554	7 322 313
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 113 022	-4 011 364
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 750	-103 392
Personalkostnader	Not 6	-120 414	-119 092
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 081 955	-893 479
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-487 210	0
Summa Rörelsekostnader		-7 037 351	-5 127 326
Rörelseresultat		437 203	2 194 987
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 966	5 576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-684 241	-593 052
Summa Finansiella poster		-670 275	-587 476
Resultat efter finansiella poster		-233 072	1 607 511
Resultat före skatt		-233 072	1 607 511
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 144	0
Summa Skatter		-1 144	0
Årets resultat		-234 216	1 607 511

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	35 757 169	29 241 719
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	2 240 603
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		35 757 169	31 482 322

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

35 757 669 31 482 822

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		127 542	243 441
Aktuell skattefordran		76 193	88 451
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 557 672	3 357 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 021	135 314
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 923 428	3 825 072

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		800 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		800 000	0

Summa Omsättningstillgångar

2 723 428 3 825 072

Summa Tillgångar

38 481 098 35 307 895

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	225 540	225 540
Fond för yttre underhåll	3 088 635	3 595 173
Summa Bundet eget kapital	3 314 175	3 820 713

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 249 409	11 135 360
Årets resultat	-234 216	1 607 511
Summa Fritt eget kapital	13 015 193	12 742 871

Summa Eget kapital

16 329 368 **16 563 584**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	2 350 000
Summa Långfristiga skulder		0	2 350 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 913 585	14 195 325
Leverantörsskulder		445 595	1 476 384
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	41 869	38 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	750 681	683 990
Summa Kortfristiga skulder		22 151 730	16 394 311

Summa Skulder

22 151 730 **18 744 311**

Summa Eget kapital och skulder

38 481 098 **35 307 895**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	437 203	2 194 987
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 081 955	893 479
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 081 955	893 479
Erhållen ränta	13 966	5 576
Erlagd ränta	-672 781	-617 337
Betald inkomstskatt	-1 144	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	859 199	2 476 704
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	90 280	-255 863
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-972 301	936 907
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-882 021	681 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 822	3 157 748
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 356 802	-2 616 073
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 356 802	-2 616 073
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 368 260	-646 240
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 368 260	-646 240
Årets kassaflöde	-1 011 364	-104 565
Likvida medel vid årets början	3 350 583	3 455 148
Likvida medel vid årets slut	2 339 219	3 350 583

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**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: 50 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 0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 234 516	6 112 536
	Årsavgifter bostäder TV/Bredband	202 740	202 740
	Årsavgifter lokaler	134 316	131 688
	Hyror lokaler	611 266	603 387
	Hyror garage och parkeringsplatser	208 944	204 246
	Hyror förbrukningsbaserad	13 426	2 510
	Hyror övrigt	10 942	9 012
	Övriga primära intäkter	52 541	62 094
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 468 691	7 328 213
	Hysesbortfall	-24 499	-15 484
	<i>Summa</i>	-24 499	-15 484
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 444 192	7 312 729
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	30 362	9 583
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	30 362	9 583

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 150 008	-1 125 041
	Reparationer	-66 561	-56 503
	Planerat underhåll	-938 539	0
	El	-187 122	-160 093
	Uppvärmning	-1 497 697	-1 475 931
	Vatten	-554 124	-469 339
	Sophämtning	-202 292	-172 794
	Fastighetsförsäkring	-83 597	-79 997
	Kabel-TV och bredband	-209 228	-209 200
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-223 854	-212 740
	Övriga driftkostnader	0	-49 725
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 113 022	-4 011 364
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-633	-2 576
	Administrationskostnader	-29 203	-2 030
	Extern revision	-18 500	-17 100
	Konsultkostnader	-52 789	0
	Medlemsavgifter	-56 420	-54 965
	Föreningsverksamhet	-3 284	-6 387
	Övriga förvaltningskostnader	-73 921	-20 334
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-234 750	-103 392
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-45 314	-43 700
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Vicevärdsarvode	-53 002	-53 000
	Övriga arvoden	-3 600	-3 600
	Bilersättningar	-653	-168
	Sociala avgifter	-15 845	-16 624
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-120 414	-119 092

Föreningen har inte haft några anställda under året

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-801 823	-613 347
	Avskrivning på markanläggning	-280 132	-280 132
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 081 955	-893 479
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-487 210	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-487 210	0

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 770 190	30 770 190
	Ingående anskaffningsvärde mark	217 077	217 077
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	13 998 941	13 623 470
	Årets investeringar	8 084 615	375 470
	Årets försäljningar/utrangeringar	-759 499	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	52 311 324	44 986 207
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 744 488	-14 851 009
	Årets avskrivningar	-1 081 955	-893 479
	Återförda avskrivningar	272 289	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-16 554 154	-15 744 488
	Utgående redovisat värde	35 757 170	29 241 719
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 269 000	2 341 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	16 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	980 000	840 000
	Summa	72 449 000	68 181 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 521 000	18 367 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	21 521 000	18 367 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 240 603	0
	Årets investeringar	5 844 012	2 240 603
	Omklassificering till byggnad	-8 084 615	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	2 240 603

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 539 219	3 350 583
Övriga fordringar	18 453	7 283
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 557 672	3 357 866

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,85%	2026-01-30	4 700 000	100 000
Stadshypotek AB	3,05%	2026-03-03	2 712 645	92 740
Stadshypotek AB	3,00%	2026-03-02	4 925 000	100 000
Stadshypotek AB	2,40%	2026-03-30	2 350 000	0
Stadshypotek AB	3,25%	2026-03-19	3 525 940	264 000
Stadshypotek AB	3,25%	2026-01-30	2 700 000	100 000
			20 913 585	656 740

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 913 585
Kortfristig del	20 913 585
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	656 740
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 626 960
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,98%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	0	628
Källskatt	14 669	19 365
Arbetsgivaravgifter	7 301	10 949
Övriga kortfristiga skulder	19 899	7 670
<i>Summa Övriga skulder</i>	41 869	38 612

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	665 461	605 504
	Upplupna räntekostnader	59 789	48 329
	Övriga upplupna kostnader	25 431	30 157
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	750 681	683 990

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den pågående renoveringen utav en gavelfasad på Landshövdingen 22 har resulterat i en tvist med entreprenören då den offerterade kostnaden har överskridits. Vid upprättandet utav bokslutet har parterna ännu inte kommit överens, därför kan man inte uppskatta den slutgiltiga kostnaden för åtgärden.

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-13

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Landshövdingen i Mariestad, org.nr. 766000-0600

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Landshövdingen i Mariestad 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 Landshövdingen i Mariestad 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Mariestad

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Holger Calov
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Landshövdingen i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rune Ingemarsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 11:58:37



Margareta Edman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 23:20:58



Maria Nelson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:07:22



Ulf Stenudd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:07:45



Jakob Boije

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 12:30:20



Sune Valdemar Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:13:22



Kristina Mälke

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:02:35



Joakim Hjalmarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:58:48



Holger Calov

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:23:10



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 16:18:45



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Landshövdingen i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Holger Calov

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:20:36



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 16:18:20



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.