







Årsredovisning 2025

HSB Brf Svampen i Mariestad

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Svampen i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 716410-3801 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svampen 1	1988-05-16	1989
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 772
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	129
30	garageplatser	405
55	p-platser	0
Totalt 146 objekt		**6 306**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 6 st 2 rok, 18 st 3 rok, 28 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Dokument-ID 09222115557576200618 Signerat EB, ALA, LA, CN, AL, IM, ATE, SS, KR, SA

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Forsell	Ordförande	2012-08-14	2025-05-21
Erden Berani	Ordförande	2025-05-21	
Stefan Sigfried	Ledamot	2025-05-21	
Irene Martinsson	Ledamot	2025-05-21	
Ann-Charlotte Teresia Eriksson	HSB-Ledamot	2025-05-21	
Joakim Hjalmarsson	Ledamot	2019-08-18	2025-05-21
Anna-Karin Lind	Ledamot	2022-05-25	
Angelica Landin André	Ledamot	2020-05-02	
Peter Johansson	Ledamot	2022-05-25	2025-05-21
Linda Ahlgren	Ledamot	2024-06-06	
Christian Nero	Ledamot	2025-05-21	
Gabriel Jöngren	Ledamot	2021-05-30	2025-05-21
Svante Swärd Rudström	Suppleant	2023-05-27	2025-10-06
Karin Andersson	Suppleant	2025-05-21	
Sabina Dizdarevic	Suppleant	2024-06-06	2025-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erden Berani (ordföranderoll, ledamot ett år kvar), Ann-Karin Davidsson Lind, Stefan Sigfried och Linda Ahlgren.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande.

Firman tecknas två i förening av Stefan Sigfried, Anna-Karin Lind, Angelica Landin André, Erden Berani och Gabriel Jöngren.

Revisorer har varit: Karin Reboli med Linn Ekberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marie Louise Ström (sammankallande), Annika Olofsson samt Katarina Udéhn valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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 2025-04-09.

Verksamhetsberättelse 2025
Under räkenskapsåret har styrelsen bedrivit ett aktivt arbete med både förvaltning, underhåll och utveckling av föreningens verksamhet och gemenskap.

Året inleddes med gemensam vårstädning. Samtliga lekplatser inom området har under året besiktigats och bedömts uppfylla gällande säkerhetskrav.

Elavtalet med Vänerenergi har under året förlängts med ytterligare tre år.

Under året har Stefan Johansson haft uppdraget som vicevärd. Mot slutet av året öppnades vicevärdskontoret en timme en kväll i veckan för att öka tillgängligheten för medlemmarna.

En översyn av brandskyddet i området har genomförts. I samband med detta har brandsläckare placerats ut i allmänna utrymmen där sådana tidigare saknats. För att förbättra ljudmiljön har akustikplattor monterats i gårdslokalen.

Styrelsen har tagit fram arbetsbeskrivningar för arvoderade arbetsuppgifter samt skapat en tydlig rutin för hur nyinflyttade medlemmar introduceras i föreningen. I samband med detta har även informationsmaterial tagits fram.

En informationsträff för samtliga medlemmar genomfördes den 21 oktober med 41 deltagare. Syftet med träffen var att informera om styrelsens arbete, pågående och planerade aktiviteter samt att ta tillvara medlemmarnas intresse för engagemang i föreningen. Ett antal medlemmar anmälde intresse för olika aktiviteter, vilket planeras att vidareutvecklas under 2026.

Vid årsmötet antogs en motion avseende vägbommar. En arbetsgrupp har därefter tillsatts för att ansvara för genomförandet av beslutet.
Information om föreningens hjärtstartare, som införskaffades för några år sedan, har under året på nytt kommunicerats till samtliga medlemmar.

Kontaktpersonen för föreningens frånluftsvärmepumpar har under året fått fördjupad genomgång tillsammans med expert inom området för att stärka kompetensen och därigenom bättre kunna bistå medlemmarna i relaterade frågor.

En inbjudan till Grannsamverkan har skickats ut till medlemmarna. Styrelsen har även arbetat med att nå medlemmarna genom flera kommunikationskanaler, bland annat via e-post och Facebook.

Den första advent anordnades adventsfika i gårdslokalen som öppet hus mellan kl. 16.00 och 18.00. Ett trettiotal medlemmar deltog i arrangemanget.

Större åtgärder som tidigare genomförts:
2012–2013 Fasadbyte och målning samtliga hus (förutom baksidan suterränghusen som har väderskyddande balkonger).
2013 Byte av sand och lekutrustning lekplatser.
2014–2015 Målning av fasader.
2016 Byte av samtliga låscylindrar i området.
2017 Några nya parkeringsplatser tillkommer.
2018 Alla garageportar byts ut.
2019 Gårdshuset får fjärrvärme.
2020 Tvättstugan får digitalt bokningssystem.
2021 Mossbehandling av tak. Alla dörrar i området målas om.
2022 Renovering av gårdshuset. Laddstolpar till sex stycken parkeringsplatser.
2023 Sandbyte stora lekplats samt ny grundare markduk. Gallring i skogsdungen, mitt området.
2024 Hängrännor samtliga hus rensade samt nya skruv/tätning på garagetak. Sandbyte lilla lekplats och ny markduk.
2025 Översyn brandskydd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Framtida underhåll kommer att ske enligt styrelsens prioritering med underhållsplanen som underlag. Planerade åtgärder ska finansieras med redan avsatta medel utan att påverka budget nämnvärt. I planen de närmaste fem åren ligger

preliminärt målning av fasader 2028 och stamrenovering 2030 men kan skjutas på framtiden om en annan bedömning görs.

Under våren 2026 tog föreningen beslut om att återbetala lånet till Stadshypotek i sin helhet (6 470 946 kr). Se not 12.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 21 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	286	276	297	229	289
Skuldsättning, kr/kvm	4 448	4 577	4 512	4 633	4 754
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 530	4 661	4 872	5 003	5 134
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	35	69	52	55	56
Årsavgifter, kr/kvm	675	656	645	624	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	696	677	620	600	599
Nettoomsättning, tkr	4 171	4 059	3 948	3 815	3 819
Resultat efter finansiella poster, tkr	720	524	1 156	580	745
Soliditet, %	35	33	32	29	28

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	4 027 995	0	0	4 027 995
Underhållsfond, kr	7 963 927	0	653 000	8 616 927
S:a bundet eget kapital, kr	**11 991 922**	**0**	**653 000**	**12 644 922**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 600 781	524 148	-653 000	1 471 929
Årets resultat, kr	524 148	-524 148	720 198	720 198
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 124 929**	**0**	**67 198**	**2 192 127**
S:a eget kapital, kr	**14 116 851**	**0**	**720 198**	**14 837 049**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 653 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 124 929
Årets resultat, kr	720 198
Reservation till underhållsfond, kr	-653 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 192 127**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**2 192 127**

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

Dokument-ID 09222115557576200618 Signerat EB, ALA, LA, CN, AL, IM, ATE, SS, KR, SA

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 170 707	4 058 672
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 068	8 305
Summa Rörelseintäkter		**4 183 775**	**4 066 977**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 612 746	-1 915 767
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 816	-87 929
Personalkostnader	Not 6	-122 077	-125 962
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-996 407	-982 891
Summa Rörelsekostnader		**-2 837 046**	**-3 112 550**
Rörelseresultat		**1 346 729**	**954 427**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		110 518	168 156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-737 049	-598 435
Summa Finansiella poster		**-626 531**	**-430 279**
Resultat efter finansiella poster		**720 198**	**524 148**
Resultat före skatt		**720 198**	**524 148**
Årets resultat		**720 198**	**524 148**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	34 219 875	35 191 814
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	445 002	218 424
Summa Materiella anläggningstillgångar		**34 664 876**	**35 410 237**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**34 665 376**	**35 410 737**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	963 353	1 806 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	144 844	173 331
Summa Kortfristiga fordringar		**1 108 197**	**1 979 986**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		6 500 000	5 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**6 500 000**	**5 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**7 608 197**	**6 979 986**
Summa Tillgångar		**42 273 573**	**42 390 723**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 027 995	4 027 995
Fond för yttre underhåll		8 616 927	7 963 927
Summa Bundet eget kapital		**12 644 922**	**11 991 922**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 471 929	1 600 781
Årets resultat		720 198	524 148
Summa Fritt eget kapital		**2 192 127**	**2 124 929**
Summa Eget kapital		**14 837 049**	**14 116 851**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	19 614 706	19 667 094
Summa Långfristiga skulder		**19 614 706**	**19 667 094**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 113 946	7 837 978
Leverantörsskulder		125 037	323 094
Skatteskulder		31 896	26 910
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	12 832	4 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	538 107	414 015
Summa Kortfristiga skulder		**7 821 818**	**8 606 778**
Summa Skulder		**27 436 524**	**28 273 872**
Summa Eget kapital och skulder		**42 273 573**	**42 390 723**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 346 729	954 427
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	996 407	982 891
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**996 407**	**982 891**
Erhållen ränta	145 665	116 987
Erlagd ränta	-719 403	-587 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 769 398**	**1 466 788**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 312	46 611
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-78 574	-59 185
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-83 886**	**-12 574**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 685 513**	**1 454 214**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-251 046	-164 781
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-251 046**	**-164 781**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-776 420	-1 242 460
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-776 420**	**-1 242 460**
Årets kassaflöde	**658 047**	**46 973**
Likvida medel vid årets början	**6 778 373**	**6 731 400**
Likvida medel vid årets slut	**7 436 419**	**6 778 373**

Dokument-ID 09222115557576200618 Signerat EB, ALA, LA, CN, AL, IM, ATE, SS, KR, SA

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:	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	26 761 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 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 möte 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.

Dokument-ID 09222115557576200618 Signerat EB, ALA, LA, CN, AL, IM, ATE, SS, KR, SA

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 885 864	3 772 608
	Årsavgifter lokaler	98 844	98 844
	Hyror garage och parkeringsplatser	174 000	174 200
	Hyror förbrukningsbaserad	13 398	14 258
	Övriga primära intäkter	1	2 162
	Summa Bruttoomsättning	**4 172 107**	**4 062 072**
	Hyresbortfall	-1 400	-3 400
	Summa	**-1 400**	**-3 400**
	Summa Nettoomsättning	**4 170 707**	**4 058 672**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	13 068	8 305
	Summa Övriga rörelseintäkter	**13 068**	**8 305**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-329 641	-468 985
	Snö och halk-bekämpning	0	-2 600
	Reparationer	-339 888	-221 016
	Planerat underhåll	0	-152 039
	El	-56 084	-53 286
	Uppvärmning	-15 714	-14 696
	Vatten	-138 711	-346 084
	Sophämtning	-210 603	-134 850
	Fastighetsförsäkring	-89 995	-86 570
	Kabel-TV och bredband	-130 168	-130 152
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-300 642	-297 928
	Övriga driftkostnader	-1 300	-7 561
	Summa Driftskostnader	**-1 612 746**	**-1 915 767**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-33 663	-20 467
	Administrationskostnader	-610	-2 908
	Extern revision	-17 000	-14 125
	Konsultkostnader	-3 638	-3 525
	Medlemsavgifter	-33 270	-32 415
	Föreningsverksamhet	-14 996	-10 891
	Övriga förvaltningskostnader	-2 639	-3 598
	Summa Övriga externa kostnader	**-105 816**	**-87 929**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-71 375	-68 500
	Revisionsarvode	0	-7 000
	Övriga arvoden	-22 000	-22 000
	Sociala avgifter	-28 702	-28 462
	Summa Personalkostnader	**-122 077**	**-125 962**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-971 939	-971 939
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-24 468	-10 952
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-996 407**	**-982 891**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 757 427	50 757 427
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 539 978	2 539 978
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**53 297 405**	**53 297 405**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-18 105 591	-17 133 652
	Årets avskrivningar	-971 939	-971 939
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-19 077 530**	**-18 105 591**
	Utgående redovisat värde	**34 219 875**	**35 191 814**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 952 000	34 152 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	728 000	679 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 173 000	12 358 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	504 000	432 000
Summa	**49 357 000**	**47 621 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	50 302 000	50 302 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**50 302 000**	**50 302 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	317 485	152 704
	Årets investeringar	251 046	164 781
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**568 531**	**317 485**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-99 061	-88 109
	Årets avskrivningar	-24 468	-10 952
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-123 529**	**-99 061**
	Utgående redovisat värde	**445 002**	**218 424**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	936 419	1 778 373
	Övriga fordringar	26 934	28 282
	Summa Övriga fordringar	**963 353**	**1 806 655**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	93 207	89 995
	Upplupna ränteintäkter	16 022	51 169
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 615	32 167
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**144 844**	**173 331**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB	3,18%	2028-01-14	7 061 558	131 000
SBAB	1,99%	2031-10-16	7 441 824	131 000
SBAB	2,00%	2029-02-12	5 754 326	381 000
Stadshypotek AB	3,92%	2026-04-30	6 470 946	6 470 946
			26 728 654	**7 113 946**

Långfristig del	19 614 708
Nästa års amortering av långfristig skuld	643 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 470 946
Kortfristig del	7 113 946
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	7 113 946
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 572 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	6 786 824
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	1 598	1 703
	Övriga kortfristiga skulder	11 234	3 078
	Summa Övriga skulder	**12 832**	**4 781**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	372 587	343 584
	Upplupna räntekostnader	75 077	57 431
	Övriga upplupna kostnader	90 443	13 000
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**538 107**	**414 015**

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 beslutades 2026-04-23

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Svampen i Mariestad, org.nr. 716410-3801

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Svampen 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 Svampen 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 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.

Mariestad

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Reboli
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Erden Berani
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:47:38

Angelica Landin André
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:47:32

Linda Ahlgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:02:27

Christian Nero
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 21:32:41

Anna-Karin Lind
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:30:23

Irene Martinsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:48:59

Ann-Charlotte Teresia Eriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:49:52

Stefan Sigfried
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:46:01

Karin Reboli
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 21:35:55

Susanne Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:09:19

Revisionsberättelse 2025

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

Karin Reboli
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 21:30:38

Susanne Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:04:03

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.