



Årsredovisning 2025

HSB Brf Havstena i Skövde

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Havstena med säte i Skövde org.nr. 766600-0935 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|---------------|----------------------|
| Grubbagården 5 | 1962-04-24 | 1964 |
| Grubbagården 6 | 1962-04-24 | 1964 |

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. 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 |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 8 | lokaler (hyresrätt) | 104 |
| 172 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 11 770 |
| 85 | garageplatser | 1 245 |
| 138 | p-platser | 0 |
| Totalt 403 objekt | | 13 119 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 34 st 2 rok, 94 st 3 rok, 9 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|--------------------|---------------------------|
| Torbjörn Karlsson | Ordförande |
| Leif Bardh | Ledamot, utsedd av HSB NG |
| Eva-Britt Eriksson | Ledamot |
| Lena Johansson | Ledamot |
| Mikael Andersson | Ledamot |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma ägär mandatperioden ut för Torbjörn Karlsson, Lena Johansson och Mikael Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva-Britt Eriksson, Lena Johansson, Torbjörn Karlsson och Mikael Andersson.

Revisorer har varit: Daniel Murath med Barbro Marita Kjellén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Pontus Weldeborn (sammankallande), Lars Lundgren och Anette Karlsson, valda av stämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% 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.

Följande har utförts under året:

- Relining dagvatten/avlopp påbörjat 2024, färdigt 2025
- Byte av en garageport
- Byte av samtliga papperskorgar
- Ny infart för sopbil till återvinningen
- Iordningställande av planteringar och rivning av mur i området
- Reparationer samt byte av torktumlare och tvättmaskiner
- Fasadtvätt låghuset
- Beslut att införa IMD togs på stämman

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Under kommande år planeras:

- Starta upp IMD
- Bygga pergola på innergården mellan låghuset
- Radonmätning
- Målning av sockel på fasad låghuset
- Takreivering höghuset

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 209 och under året har det tillkommit 23 och avgått 25 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 207, varav 206 innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB NG.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|--------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 174 | 254 | 190 | 166 | 163 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 096 | 687 | 773 | 674 | 767 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 1 222 | 765 | 862 | 751 | 854 |
| Räntekänslighet, % | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Energikostnad, kr/kvm | 185 | 156 | 143 | 135 | 136 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 742 | 720 | 680 | 660 | 650 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 94 | 94 | 95 | 95 | 95 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 706 | 687 | 643 | 624 | 614 |
| Nettoomsättning, tkr | 9 246 | 9 002 | 8 434 | 8 186 | 8 053 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 351 | 1 500 | -2 166 | 607 | 386 |
| Soliditet, % | 53 | 61 | 58 | 65 | 61 |

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 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.

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 | 699 700 | 0 | 0 | 699 700 |
| Underhållsfond, kr | 5 398 706 | 0 | 334 937 | 5 733 643 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 6 098 406 | 0 | 334 937 | 6 433 343 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 10 966 528 | 1 499 894 | -334 937 | 12 131 485 |
| Årets resultat, kr | 1 499 894 | -1 499 894 | 351 447 | 351 447 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 12 466 422 | 0 | 16 510 | 12 482 932 |
| S:a eget kapital, kr | 18 564 828 | 0 | 351 447 | 18 916 275 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 810 000 kr samt ianspråktagande skett med 475 063 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 | 12 466 422 |
| Årets resultat, kr | 351 447 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -810 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 475 063 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 12 482 932 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 12 482 932 |
|------------------------------------|-------------------|

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

Tillägg till resultaträkningen:

| | |
|--|-------------------|
| Årets resultat | 351 447 kr |
| Avsättning till underhållsfond | -810 000 kr |
| Disposition underhållsfond | <u>475 063 kr</u> |
| Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond | - 334 937 kr |
| Resultat efter fondförändring | 16 510 kr |

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 9 246 380 | 9 002 145 |
| Övriga rörelseintäkter | | 16 404 | 10 433 |
| Summa Rörelseintäkter | | 9 262 784 | 9 012 578 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -6 551 737 | -5 335 508 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -207 973 | -290 480 |
| Personalkostnader | Not 5 | -285 285 | -330 234 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -1 457 410 | -1 287 046 |
| Summa Rörelsekostnader | | -8 502 405 | -7 243 267 |
| Rörelseresultat | | 760 379 | 1 769 310 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 425 | 10 896 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -417 357 | -280 313 |
| Summa Finansiella poster | | -408 932 | -269 417 |
| Resultat efter finansiella poster | | 351 447 | 1 499 894 |
| Resultat före skatt | | 351 447 | 1 499 894 |
| Årets resultat | | 351 447 | 1 499 894 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 7 | 29 429 352 | 26 118 707 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 8 | 137 571 | 165 948 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9 | 8 488 | 1 321 271 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | | 29 575 411 | 27 605 926 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--|------------|------------|
| Andel HSB Norra Götaland | | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

29 575 911 27 606 426

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 4 312 | 4 242 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 1 577 380 | 1 578 839 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 201 330 | 168 799 |
| Summa Kortfristiga fordringar | | 1 783 023 | 1 751 880 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | | 4 000 000 | 1 000 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar | | 4 000 000 | 1 000 000 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|---------------|---------------|
| Kassa och bank | | 43 652 | 37 548 |
| Summa Kassa och bank | | 43 652 | 37 548 |

Summa Omsättningstillgångar

5 826 674 2 789 427

Summa Tillgångar

35 402 585 30 395 854

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 699 700 | 699 700 |
| Fond för yttre underhåll | 5 733 643 | 5 398 706 |
| Summa Bundet eget kapital | 6 433 343 | 6 098 406 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 12 131 485 | 10 966 528 |
| Årets resultat | 351 447 | 1 499 894 |
| Summa Fritt eget kapital | 12 482 932 | 12 466 422 |

Summa Eget kapital

18 916 275 **18 564 828**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 11 340 188 | 0 |
| Summa Långfristiga skulder | | 11 340 188 | 0 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 3 040 000 | 9 009 906 |
| Leverantörsskulder | | 482 318 | 856 431 |
| Skatteskulder | | 28 617 | 24 481 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 12 | 446 208 | 460 606 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 1 148 979 | 1 479 602 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 5 146 122 | 11 831 026 |

Summa Skulder

16 486 310 **11 831 026**

Summa Eget kapital och skulder

35 402 585 **30 395 854**

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 760 379 | 1 769 310 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 457 410 | 1 287 046 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 1 457 410 | 1 287 046 |
| Erhållen ränta | 8 425 | 10 896 |
| Erlagd ränta | -427 795 | -288 009 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 798 419 | 2 779 244 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 18 889 | -18 500 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -704 560 | 433 922 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | -685 671 | 415 422 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 112 748 | 3 194 666 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -3 426 894 | -1 243 333 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -3 426 894 | -1 243 333 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | 5 370 282 | -1 130 052 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 5 370 282 | -1 130 052 |
| Årets kassaflöde | 3 056 136 | 821 281 |
| Likvida medel vid årets början | 2 555 108 | 1 733 827 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 611 244 | 2 555 108 |

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: | 10-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 10 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.

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 | 8 734 200 | 8 479 704 |
| | Hyror lokaler | 15 300 | 11 553 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 487 462 | 488 001 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 31 664 | 37 247 |
| | Övriga primära intäkter | 34 212 | 39 236 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 9 302 838 | 9 055 741 |
| | Hysesbortfall | -56 458 | -53 596 |
| | <i>Summa</i> | -56 458 | -53 596 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 9 246 380 | 9 002 145 |
| Not 3 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -2 265 410 | -1 785 536 |
| | Snö och halk-bekämpning | -6 675 | -7 585 |
| | Reparationer | -228 820 | -147 611 |
| | Planerat underhåll | -475 063 | -541 796 |
| | Försäkringsskador | -334 885 | -5 088 |
| | El | -390 472 | -406 537 |
| | Uppvärmning | -1 463 017 | -1 165 827 |
| | Vatten | -576 417 | -479 753 |
| | Sophämtning | -256 653 | -271 237 |
| | Fastighetsförsäkring | -130 201 | -124 595 |
| | Kabel-TV och bredband | -62 704 | -62 660 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -320 998 | -302 110 |
| | Övriga driftkostnader | -40 422 | -35 174 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -6 551 737 | -5 335 508 |

| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -4 047 | -3 841 |
| | Administrationskostnader | -42 997 | -55 424 |
| | Extern revision | -22 000 | -20 800 |
| | Konsultkostnader | -23 925 | -6 250 |
| | Medlemsavgifter | -84 663 | -82 476 |
| | Föreningsverksamhet | -15 926 | -100 753 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -14 414 | -20 936 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -207 973 | -290 480 |
| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Not 5 | Personalkostnader | | |
| | <i>Medelantalet anställda</i> | 0 | 0 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -160 394 | -155 067 |
| | Revisionsarvode | -7 000 | -7 000 |
| | Övriga arvoden | -37 099 | -34 999 |
| | Vicevärdsarvode | -29 218 | -66 403 |
| | Sociala avgifter | -51 575 | -66 765 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -285 286 | -330 234 |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -1 429 032 | -1 258 668 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -28 378 | -28 378 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -1 457 410 | -1 287 046 |

| Not 7 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|--|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 58 598 956 | 58 598 956 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 436 420 | 436 420 |
| | Årets investeringar | 4 739 678 | 0 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 63 775 054 | 59 035 376 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -32 916 669 | -31 658 001 |
| | Årets avskrivningar | -1 429 032 | -1 258 668 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -34 345 701 | -32 916 669 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 29 429 352 | 26 118 707 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 95 000 000 | 99 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 969 000 | 831 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 35 000 000 | 44 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 1 478 000 | 1 344 000 |
| | <i>Summa</i> | 132 447 000 | 145 175 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 23 773 300 | 23 773 300 |
| | Varav i eget förvar | -2 505 000 | -2 505 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 21 268 300 | 21 268 300 |
| Not 8 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 233 329 | 139 329 |
| | Årets investeringar | 0 | 94 000 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 233 329 | 233 329 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -67 381 | -39 003 |
| | Årets avskrivningar | -28 378 | -28 378 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -95 758 | -67 381 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 137 571 | 165 948 |

| Not 9 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|---|--------------|------------------|
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 1 321 271 | 171 938 |
| | Årets investeringar | 3 426 895 | 1 149 333 |
| | Omklassificering till byggnad | -4 739 678 | 0 |
| | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | 8 488 | 1 321 271 |

Avser uppstart för uppförande av en ny pergola som förväntas vara klar under 2026.

| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------------|------------------|
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 1 567 592 | 1 517 561 |
| | Övriga fordringar | 9 788 | 61 278 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 1 577 380 | 1 578 839 |

| Not 11 | 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> |
| | SEB Bolån AB | 2,95% | 2028-11-28 |
| | Stadshypotek AB | 2,95% | 2026-01-09 |
| | Stadshypotek AB | 3,36% | 2028-03-30 |
| | SBAB | 2,84% | 2027-07-13 |
| | | 14 380 188 | 560 000 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 11 340 188 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 400 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 2 640 000 |
| Kortfristig del | 3 040 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 560 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 2 240 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,10% |
| Finns swap-avtal | Nej |

| Not 12 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | <i>Övriga skulder</i> | | |
| | Arbetsgivaravgifter | 620 | 2 500 |
| | Källskatt | 1 260 | 2 782 |
| | Inre fond | 381 546 | 412 071 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 62 783 | 43 253 |
| | <i>Summa Övriga skulder</i> | 446 209 | 460 606 |
| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 769 206 | 743 212 |
| | Upplupna räntekostnader | 31 471 | 41 909 |
| | Övriga upplupna kostnader | 348 302 | 694 481 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 1 148 979 | 1 479 602 |

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 klart 2026-02-26.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Havstena i Skövde, org.nr. 766600-0935

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Havstena i Skövde 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 Havstena i Skövde 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Murath
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Torbjörn Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 18:22:18



Leif Bardh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 18:20:43



**Lena Ragnhild Elisabet
Johansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 18:23:08



Anders Mikael Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 18:22:39



Eva-Britt Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 18:24:38



Daniel Murath

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 09:12:08



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 19:03:35



Revisionsberättelse 2025

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

Daniel Murath

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 09:06:29



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 19:02:38



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.